

Gemeinde Sörrenloch

BEBAUUNGSPLAN ‚WETHBACH‘



Fassung zur Genehmigung

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
mit Umweltbericht

Februar 2013

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
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 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28. Sep. 2010 (GVBl. S. 280)

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Die vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung, Maßstäbe 1 : 1.000 und 1 : 1.500, mit Legende
- den Rechtsgrundlagen,
- den Textlichen Festsetzungen,
- der Begründung mit Umweltbericht sowie
- den Verfahrensvermerken.

BEBAUUNGSPLAN 'WETHBACH' DER GEMEINDE SÖRGENLOCH TEILGEBIET 1

Ausfertigung

Die Planzeichnung zur Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Sörgenloch, den

Ortsbürgermeister

Dienstsigel

DRINGENDE EMPFEHLUNG

Vorläufige Baugrunduntersuchungen haben die prinzipielle Bebaubarkeit des Plangebietes festgestellt. Nach Art und Umfang der Bebauung werden spezielle individuelle Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und DIN 1054 dringend empfohlen.

Aufbau der Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Grundflächenzahl	Bauweise
maximale Trauf- und Gebäudehöhe	Anzahl der Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten	Dachform & maximale Dachneigung

MD	
GRZ 0,6	o
THmax 5,0-5,5m GHmax 9,5-10,0m	II
2 WE	SD, WD, PD, vPD 10° - 40°

WA 1	
GRZ 0,35	E
THmax 4,5-5,5m GHmax 9,0-10,0m	II
2 WE	SD, WD, PD, vPD 10° - 40°

WA 2	
GRZ 0,4	ED
THmax 5,5m GHmax 10,0m	II
2 WE	SD, WD, PD, vPD 10° - 40°

WA 3	
GRZ 0,4	E
THmax 5,0-5,5m GHmax 9,5-10,0m	II
2 WE	SD, WD, PD, vPD 10° - 40°

WA 4	
GRZ 0,4	a
THmax 5,5m GHmax 11,5m	II
2 WE	SD, WD 30 - 45°

M 1:1.000

Phase Fassung zur Genehmigung

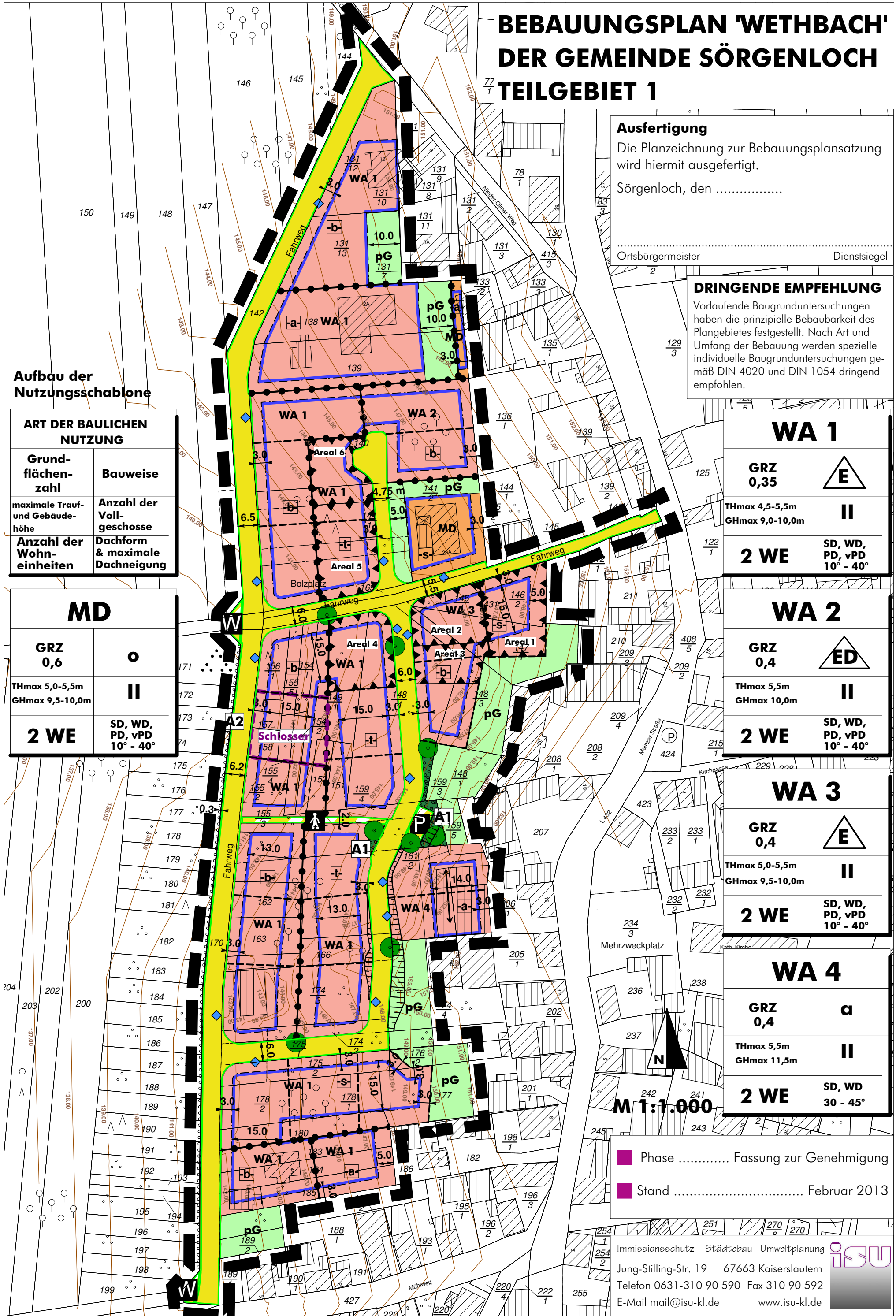
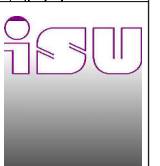
Stand Februar 2013

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern

Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592

E-Mail mail@isu-kl.de www.isu-kl.de



BEBAUUNGSPLAN 'WETHBACH'

TEILGEBIET 2

DER GEMEINDE SÖRGENLOCH

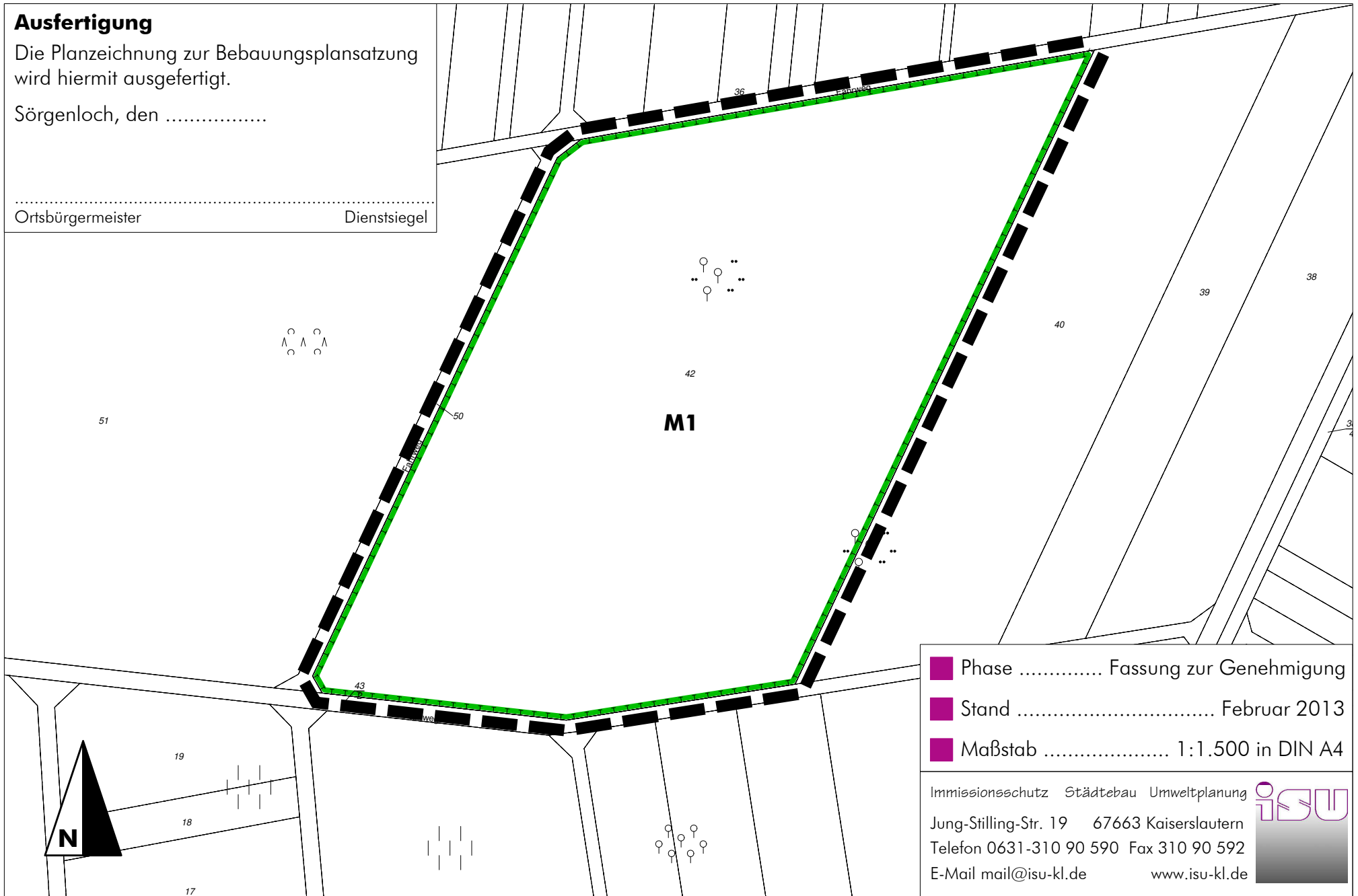
Ausfertigung

Die Planzeichnung zur Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Sörgenloch, den

Ortsbürgermeister

Dienstsiegel



- Phase Fassung zur Genehmigung
- Stand Februar 2013
- Maßstab 1:1.500 in DIN A4

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592
E-Mail mail@isu-kl.de www.isu-kl.de



LEGENDE

I. PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)


THmax Traufhöhe als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß

GHmax Gebäudehöhe als Höchstmaß

-t- / -b- / -s- / -a- Grundstücke in talseitiger / bergseitiger / seitlicher / abweichender Lage zur Erschließungsstraße (*siehe textliche Festsetzungen)


Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

 Baugrenze mit überbaubarer Fläche

o/a offene/abweichende Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig


 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig


 Stellung baulicher Anlagen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Beispiel)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

 Fußgängerweg  Wirtschaftsweg  Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

PG Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Gärten


 Öffentliche Grünflächen

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


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

M1 Ersatzlebensraum (*s. textliche Festsetzungen)

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

 Areale mit passiven Schallschutzmaßnahmen (*siehe textliche Festsetzungen)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)


 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen


A1 Straßenbegleitendes Grün (*s. textliche Festsetzungen)


 Anpflanzung: Baum


A2 Pflanzbeet (*s. textliche Festsetzungen)

Sonstige Zeichen


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

 Kennzeichnung der maßgeblichen Straßenseite

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 10,0 m Vermaßung in Meter

 Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) (*s. textliche Festsetzungen)

 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) (nur größere Maßnahmen sind zeichnerisch festgesetzt)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 ABS. 1 NR. 1 LBAUO)

SD, WD, PD, vPD Zulässige Dachform (*siehe textliche Festsetzungen)

10°- 40° Zulässige Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß

III. HINWEISE

 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

 100 Gebäude und Flurstücke gemäß Kataster

 201,5 Höhenlinien gemäß Vermessung

 Phase Fassung zur Genehmigung

 Stand Februar 2013

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sörngenloch hat in seiner Sitzung am 11. November 2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 19. November 2009 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 wurde mit Schreiben vom 31. Januar 2011 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 03. März 2011.

Sie 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 in Form von Einzelgesprächen am 08. Februar 2011 im Rathaus mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 03. Februar 2011 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

5. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit ein Schreiben vom 29. Februar 2012 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 02. April 2012.

6. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 16. Februar 2012 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

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

7. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. März 2012 bis zum 02. April 2012 aus.

8. Erneute Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 23. Mai 2012 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 08. Juni 2012.

9. Bekanntmachung der 2. Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der 2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 10. Mai 2012 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

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

10. Auslegung des 2. Planentwurfes:

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25. Mai 2012 bis zum 08. Juni 2012 aus.

11. Erneute Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 11. Oktober 2012 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 26. Oktober 2012.

12. Bekanntmachung der 3. Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der 3. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 04. Oktober 2012 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

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

13. Auslegung des 3. Planentwurfes:

Der 3. Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12. Oktober 2012 bis zum 26. Oktober 2012 aus.

14. Beteiligung der Betroffenen:

Das Verfahren zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 30. Oktober 2012 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 16. November 2012.

15. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sörgenloch hat in seinen Sitzungen am 25. Mai 2011, 04. Mai 2012 und am 06. Dezember 2012 die jeweils eingegangenen Stellungnahmen geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

16. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Sörgenloch den in seiner Sitzung am 07. Dezember 2012 als Satzung beschlossen.

17. Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Sörgenloch, den

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel

18. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

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

.....
Unterschrift

.....
Dienstsiegel

GEMEINDE SÖRGENLOCH

BEBAUUNGSPLAN ‚WETHBACH‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.3 BAUWEISE.....	5
1.4 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	5
1.5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	5
1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	5
1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN.....	6
1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	6
1.9 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	6
1.10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	7
1.11 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	7
1.12 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGSOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN.....	8
1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	9
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAU).....	10
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	10
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	12
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	12
4 ANHANG – EXTERNE KOMPENSATION	14
5 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	15

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

MD = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.1.1 Befristete Zulässigkeit

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Der im Plangebiet ansässige und in der Planzeichnung mit ‚Schlosser‘ gekennzeichnete Schlossereibetrieb kann planungsrechtlich so lange in seiner Nutzung weitergeführt werden, bis der heutige Inhaber¹ diese Betriebsstätte aufgibt. Als Folgenutzung werden die baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und der Gebäudehöhe ist

- die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Frontseite des Grundstücks,
- gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte.

Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird für Grundstücke je nach Lage zur Erschließungsstraße unterschiedlich festgesetzt. Die Einordnung in die nachfolgenden Gruppen erfolgt gemäß der Eintragung in der Planzeichnung.

- ➔ für **Grundstücke in talseitiger Lage** zur Erschließungsstraße
(Planeintrag im Baufenster **-t-**): $TH_{max} = 4,50 \text{ m}^2$
dies sind Grundstücke, die in der Regel von der angrenzenden Erschließungsstraße nach Westen abfallen;
- ➔ für **Grundstücke in bergseitiger Lage** zur Erschließungsstraße
(Planeintrag im Baufenster **-b-**): $TH_{max} = 5,50 \text{ m}^3$

¹ Hinweis: Maßgebend ist der Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

² Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu zulässigen Fassadenhöhen auf den Gebäuderückseiten unter Nr. 2.1.4 auf Seite 12 sind parallel zu beachten.

³ Hinweis: siehe auch die Festsetzungen zu Abgrabungen unter Nr. 2.2.2 auf Seite 12.

dies sind Grundstücke, die in der Regel von der angrenzenden Erschließungsstraße nach Osten ansteigen;

- für **Grundstücke in seitlicher Lage** zur Erschließungsstraße (Planeintrag im Baufenster **-s-**): $TH_{max} = 5,00 \text{ m}^4$

dies sind Grundstücke bei denen keine Erschließungsstraße eindeutig tiefer- oder höherliegend angrenzt;

- für **Grundstücke in abweichender Lage** (Planeintrag im Baufenster **-a-**): $TH_{max} = 5,50 \text{ m}^5$

dies sind Grundstücke bei denen durch abweichende Lage die Erschließungsstraße nicht als Bezugshöhe herangezogen werden kann;

In diesen Fällen ist der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe zu messen in der Mitte der Westfassade über dem natürlichen Gelände; dieses ergibt aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien.

- für das **Teilgebiet WA 4** gilt zusätzlich: die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude muss mindestens 151 m ü. NN betragen.

Traufhöhen müssen auf beiden Seiten der Firstlinie grundsätzlich die gleiche Höhe über NN (Normal Null) haben. Abweichungen bis zu einem Meter sind zulässig.

Die maximale Traufhöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

Der First der Dachgauben und der Zwerchhäuser muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf maximal 2,50 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen.

Bestimmungen zur Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firsts oder des Gebäudes an der höchsten Stelle. In Zuordnung zu den zulässigen Traufhöhen sind folgende maximale Gebäudehöhen zulässig:

- bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,50 m: $GH_{max} = 10,00 \text{ m}$
- bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,00 m: $GH_{max} = 9,50 \text{ m}$
- bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m: $GH_{max} = 9,00 \text{ m}$
- im Teilgebiet WA 4: $GH_{max} = 11,50 \text{ m}$

Die voran stehenden Obergrenzen der zulässigen Gebäudehöhen gelten bei Pultdächern nur, wenn diese versetzt angeordnet sind - Definition siehe unten⁶.

Für alle übrigen Pultdächer, insbesondere solche, die nur aus einer oder mehreren Dachflächen mit Neigung in gleicher Richtung bestehen, gelten folgende maximale Firsthöhen:

⁴ wie voranstehend

⁵ wie voranstehend

⁶ Versetzte Pultdächer im Sinne der obigen Vorschrift werden wie folgt definiert: Von einem gemeinsamen First fallen zwei Pultdächer in entgegen gesetzte Richtungen, vergleichbar einem Satteldach. Jedoch sind die Anschlüsse der Dachflächen in der Ebene des Firstes in der Höhe gegeneinander versetzt. Der Versatz darf nicht weniger als 0,80 m und nicht mehr als 1,50 m betragen. Von den entgegengesetzt fallenden Pultdächern muss die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen.

- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,50 m: 7,50 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,00 m: 7,00 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m: 6,50 m

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2,0 m die Gebäudehöhe überschreiten.

1.2.2 Zulässige Grundfläche

Die mittels Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzte zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Teilgebiet WA 4

Im Teilbereich WA 4 mit der abweichenden Bauweise sind Doppelhäuser zu errichten. Das nördliche Gebäude muss und das südliche Gebäude darf an die südliche Grenze gebaut werden. Zu allen anderen Grundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung (LBauO) einzuhalten.

1.4 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Grundstücke mit Einzelhausbebauung -E- beträgt die Mindestgröße 400 m².

Für Grundstücke mit Doppelhausbebauung -D- und abweichender Bauweise -a- beträgt die Mindestgröße 300 m².

1.5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Soweit in der Planzeichnung die Stellung baulicher Anlagen festgesetzt ist, muss sich bei Gebäuden die Firstrichtung bzw. die längste Gebäudeseite parallel zu den eingetragenen Pfeilen ausrichten. Abweichungen von +/- 5° zur Ausrichtung des festgesetzten Planzeichens sind zulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze und Garagen sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur vor der rückwärtigen⁷ Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen.⁸

Vor Garagen ist - gemessen ab dem Garagentor - ein Abstand von mindestens 6,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung ist das Teilgebiet WA 4. Vor Carports und eventuellen Garagen des WA 4 ist - gemessen vom senkrecht auf den Boden projizierten Dachbeginn - ein Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken sind Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinien und überbaubarer Fläche grundsätzlich ausgeschlossen.⁹

An Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg dürfen Garagen bis auf 1 m an diese heranreichen.¹⁰

1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit zwei Wohnungen festgesetzt.

1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.9 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind im Geltungsbereich innerhalb privater Grünflächen nicht gestattet.

Zulässig sind ausschließlich der privaten Gartennutzung dienende bauliche Anlagen¹¹ bis zu 40 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten.

⁷ Die rückwärtige Baugrenze ist die der erschließenden Straße abgewandte Baugrenze.

⁸ Zur Lage außerhalb der überbaubaren Flächen wird klargestellt, dass die Zulässigkeit sich nicht nur auf Abstandsflächen nach Landesbauordnung, sondern auch generell auf die Flächen zwischen dem Gebäude und den seitlichen und vorderen Grundstücksgrenzen bezieht.

⁹ Eckgrundstücke grenzen mit zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen.

¹⁰ Die Bestimmungen der Landesbauordnung sind parallel zu beachten.

¹¹ Hinweis: z. B. Gartenhäuschen, Überdachungen, Pergolen für Abstellflächen

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Wege und Zufahrten

Stellplätze für Kfz, Wege und Zufahrten sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken¹², von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen¹³ auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

M1 – Ersatzlebensraum Zauneidechse

Zur Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die streng geschützte Zauneidechse sind im Ordnungsbereich M1 die vorhandenen Strukturen aus Wiesen, Gebüsch, Vorwald- und Waldflächen sowie Streuobstpflanzungen zu erhalten. Dazwischen sind als zusätzliche Strukturelemente 12 Totholzhaufen mit Sandschüttungen anzulegen.

Im Nahbereich der neu angelegten Totholzhaufen darf in der Vegetationsperiode 2012 die Wiese nicht gemäht werden. In den Folgejahren ist die Wiese in einem ein- bis zweijährigen Rhythmus zu mähen. Das Mulchen ist zu vermeiden.

Im Winter sind die zugewachsenen Steinschüttungen in den Gebüsch freizustellen. Das Schnittgut dient als Häcksel- und/oder Reisighaufen vor Ort als zusätzliches Strukturelement.

Die Funktionserfüllung der Strukturen hat umgehend zu erfolgen.

1.11 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Einzelvorhaben müssen die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ vom November 1989¹⁴ für den Schutz von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können,¹⁵ für die angegebenen Lärmpegelbereiche erfüllen.¹⁶

¹² Hinweis: z. B. Zuwegungen / Zufahrten oder Lager- und Betriebsflächen

¹³ Hinweis: z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

¹⁴ Die genannte DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ von November 1989 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten.

¹⁵ Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Aufenthalt dienen.

Im Plangebiet werden zum erforderlichen passiven Schallschutz sechs ‚Areale‘ festgelegt – siehe Planzeichnung. Für diese Areale werden, differenziert nach der Ausrichtung der Gebäudefassaden, ‚Lärmpegelbereiche‘ (LPB) folgendermaßen festgesetzt:

Areal	Gebäudefassaden	Lärmpegelbereich
Areal 1	Nordfassade	III
	Westfassade	III
Areal 2	Nordfassade	IV
	Westfassade	IV
Areal 3	Nordfassade	III
	Westfassade	III
Areal 4	Nordfassade	III
	Ostfassade	III
Areal 5	Ostfassade	IV
	Südfassade	III
Areal 6	Ostfassade	III
	Südfassade	III

1.12 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGENSOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

Anpflanzen von Straßenbäumen

Für die per Planzeichnung festgesetzten Bäume in Verkehrsflächen sind bevorzugt die Arten der zugehörigen Artenliste im Anhang zu verwenden. Von den durch Planzeichen

16

Unverbindlicher Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109, näheres – siehe dort:
Die DIN 4109 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm in drei verschiedene Raumkategorien – siehe Spalten 3 bis 5 der nachstehenden Tabelle

(Tabelle 8, DIN 4109) Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile - Auszug

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches
		dB(A)	erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB		
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübte Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis um bis zu 10 m abgewichen werden.

Innerhalb der am westlichen Rand des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße sind zwischen dem Nieder-Olmer Weg im Norden und dem Mühlweg im Süden mindestens 7 Bäume in der Verkehrsfläche zu pflanzen. Bevorzugt sind die Arten der zugehörigen Artenliste im Anhang zu verwenden.

A 1 - Straßenbegleitende Bepflanzung

Zur Schaffung einer straßenbegleitenden Bepflanzung sind diese Flächen durch Strauchgruppen von 3 bis 5 Sträuchern je Gruppe zu begrünen. Je 5 m² Fläche sind mindestens 2 Sträucher zu pflanzen. Die nicht von Gehölzen bestandenen Flächen sind vorzugsweise mit einer krautreichen Rasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

Die zu pflanzenden Arten sind aus der Artenliste gemäß Anhang auszuwählen.

A 2 - Pflanzbeet

Das 0,30 m breite Pflanzbeet entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße zwischen den beiden Wirtschaftswegen ist mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen.

Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünbereiche gärtnerisch anzulegen.

Pro Grundstück ist bis zu einer Grundstückgröße von 400 m² verpflichtend ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ab einer Grundstückgröße von 400 m² sind pro Grundstück verpflichtend zwei Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ist mindestens ein Baum als heimischer Laubbaum gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.

Pflanzenauswahl

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.¹⁷ Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Aufschüttungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.¹⁸

¹⁷ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

¹⁸ Hinweis: Größere Maßnahmen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (vPD) zulässig. Die zulässigen Neigungen ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung.

Gegeneinander versetzte Pultdächer werden wie folgt definiert: Von einem gemeinsamen First fallen zwei Pultdächer in entgegengesetzte Richtungen, vergleichbar einem Satteldach. Jedoch sind die Anschlüsse der Dachflächen in der Ebene des Firstes in der Höhe gegeneinander versetzt. Der Versatz darf nicht weniger als 0,80 m und nicht mehr als 1,50 m betragen. Von den entgegengesetzt fallenden Pultdächern muss die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen.

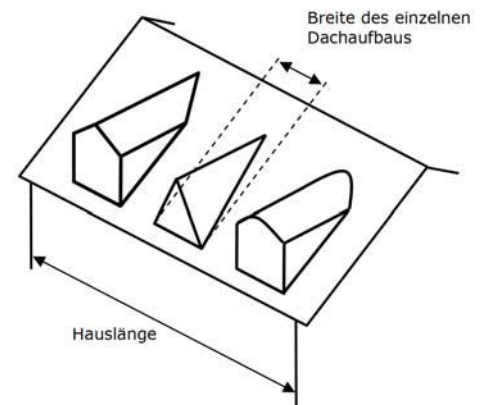
Für Garagen und Nebenanlagen gelten die Regelungen zur Dachform nicht.

2.1.2 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf in ihrer Summe höchstens zwei Drittel der Hauslänge der jeweiligen Hausseite betragen. Der einzelne Dachaufbau darf hierin nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Hausseite ausmachen. Die maßgebliche Länge der Hausseite ist dabei das Maß des Hauptbaukörpers, gemessen von Außenkante Mauerwerk zu Außenkante Mauerwerk.¹⁹

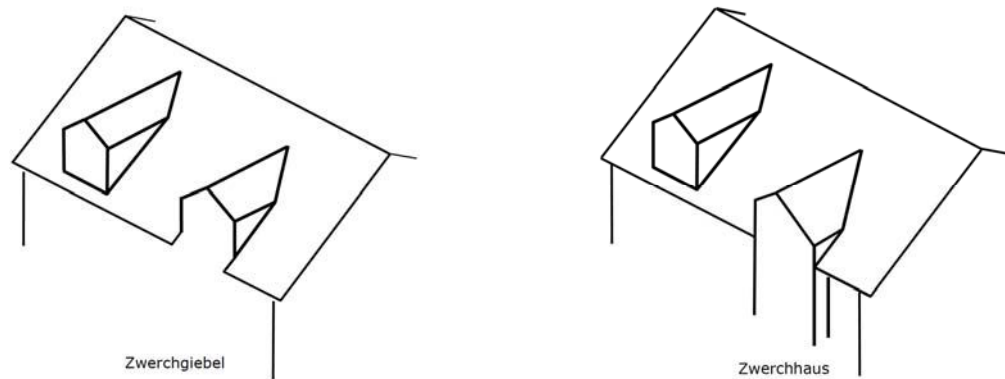
Zu den anzurechnenden und in ihrer Breite beschränkten Dachaufbauten im voranstehenden Sinne gehören neben Gauben insbesondere auch Zwerggiebel (= Baukörper, der Flucht der Außenfassade in das Dach hochgeführt ist) und Zwerrhäuser (= Baukörper, der aus der Fassade bis ins Dach hochgeführt ist, in der Regel mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach; kann gegenüber der Flucht der Außenfassade auch vor- oder zurücktreten).

Vgl. zu Gauben, Zwerrhäusern und Zwerggiebel auch die Skizzen, die als typische aber nicht abschließende Beispiele zu verstehen sind.



¹⁹

Dachflächen, kleinere Anbauten wie Erker, Mauern oder Versprünge zählen nicht zum Hauptbaukörper und sind daher bei der Messung der Hauslänge nicht zu berücksichtigen.



Die Traufhöhe von Dachaufbauten im voranstehenden Sinne darf maximal 2,50 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen.

2.1.3 Dacheindeckung

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

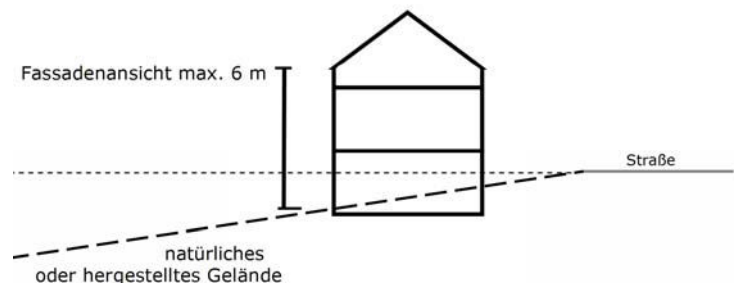
Von den voran stehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.4 Fassadenhöhen bei Gebäuden in talseitiger Lage zur Erschließungsstraße

Für Grundstücke in talseitiger Lage zur Erschließungsstraße (-t-) wird festgesetzt, dass die rückwärtige (der Straße abgewandte²⁰) Fassadenansicht eine maximale Höhe von 6,00 m nicht überschreiten darf.

Die Fassadenansicht ist

- das senkrecht auf der Wand der rückwärtigen Fassade gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt = der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des tatsächlichen Geländes²¹
- bis zum oberen Bezugspunkt = Traufhöhe (Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut) bzw. die Oberkante der Wand bei Dachformen ohne Traufhöhe.



Für Pultdächer, die nicht versetzt angeordnet sind, also nur aus einer oder mehreren Dachflächen mit Neigung in gleicher Richtung bestehen, erhöht sich das Maß um 1 m.²²

²⁰ Bei Eckgrundstücken ist das die der gekennzeichneten maßgeblichen Straßenseite gegenüber liegende Seite.

²¹ Das tatsächliche Gelände ist bei unverändertem Gelände das angetroffene natürliche Gelände. Bei verändertem Gelände ist das tatsächliche Gelände das durch Herstellung entstandene.

²² vgl. die Definitionen hierzu ab Seite 4

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Vorgärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und instand zu halten.²³

2.2.2 Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude sind nur bis zum Straßenniveau zulässig. Für Grundstücke in seitlicher Lage zur Erschließungsstraße (Planeintrag im Baufenster **-s-**) ist zusätzlich für die bergseitige Hälfte der Frontseite eine Abgrabung bis auf die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Frontseite des Grundstücks erlaubt.

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und mit einer Böschungsneigung von maximal 1:1,5 zulässig.

Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Stützmauern mit einem Zwischenraum von mindesten 1,00 m zulässig. Stützmauern sind aus Natursteinmauerwerk oder aus begrünten, terrassiert aufgebauten Pflanzsteinen herzustellen.

2.2.3 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten, also zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Geländeoberfläche zulässig.²⁴ Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hecken und Bepflanzungen sowie Einfriedungen, die durch Vorpflanzungen nicht sichtbar sind.

3 EMPFEHLUNG

Zur Vermeidung von Immissionen für die Wohnnutzung sollen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nicht an Gebäudefronten vorgesehen werden, deren Belastung durch Anlagengeräusche des im südlichen MD-Gebiet ansässigen Winzerbetriebes dem Lärmpegelbereich III oder dem Lärmpegelbereich IV entspricht. Das sind in der Regel die Ost- bzw. Nordseiten der den Betrieb umgebenden Grundstücke (vgl. Planzeichnung).

4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).

²³ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

²⁴ Hinweis: An den übrigen Grundstücksseiten gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz uneingeschränkt.

2. Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).
3. 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.
4. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.
6. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054 sowie DIN 4020 zu beachten.
7. Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
8. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
9. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
10. Die Technische Mitteilung Merkblatt vom Juli 1978 (Wasserversorgung Rohrnetz/ Löschwasser) des DVGW-Regelwerks, die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRVV-Teil1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Sörngenloch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Februar 2013

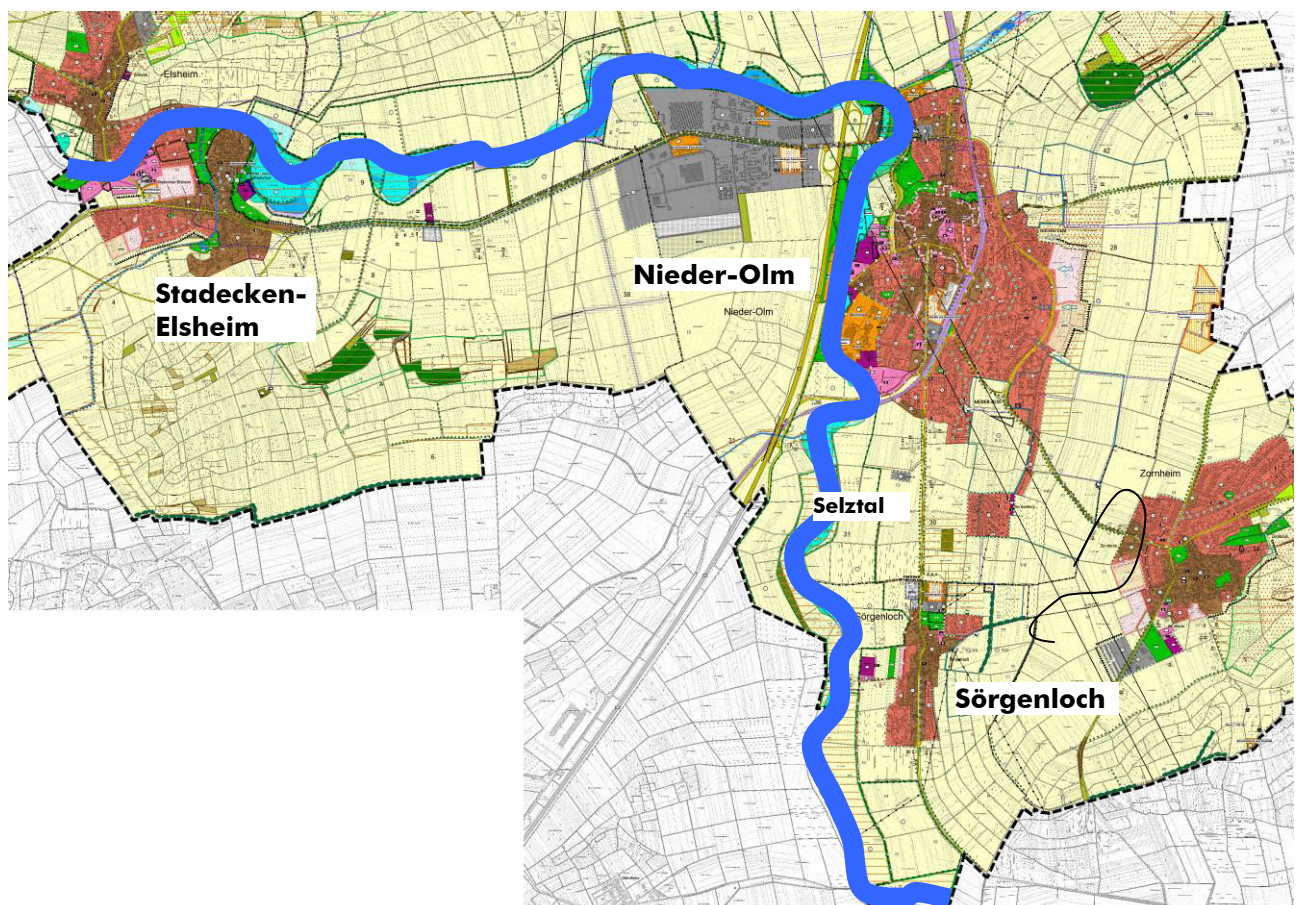
 0912 TF FzG/ba

5 ANHANG – EXTERNE KOMPENSATION

Zum Ausgleich der im Plangebiet nicht leistbaren Kompensationen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden extern in einer Größe von rund 0,76 ha Renaturierungsmaßnahmen im Selztal durchgeführt.

Zu diesem Zweck zahlt die Gemeinde Sörgenloch einen Betrag an den Selzverband. Mit diesem Geld werden vom Selzverband konkrete Renaturierungsmaßnahmen im Selztal, im Abschnitt zwischen Sörgenloch und Stackeden-Elshem finanziert und durchgeführt.

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Sörgenloch und dem Selzverband gesichert.



Ausschnitt aus dem FNP 2015 der VG Nieder-Olm mit Hervorhebung der Selz zwischen Stackeden-Elshem und Sörgenloch

6 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Qualitätsmerkmale für Bepflanzungen

Die Bepflanzungen müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

Bäume 1. Ordnung: Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm, mindestens 3-mal verpflanzt mit Ballen

Bäume 2. Ordnung: Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, mindestens 3-mal verpflanzt mit Ballen

Heister: Größe mindestens 100 bis 125 cm, 2-mal verpflanzt mit Ballen

Sträucher: Größe mindestens 60 bis 100 cm, 2-mal verpflanzt mit Ballen

Bäume erster Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides**	Spitzahorn
Quercus petraea*	Traubeneiche
Quercus robur*	Stieleiche
Tilia cordata**	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss

Hinweis:

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Bäume zweiter Ordnung:

Acer campestre**	Feldahorn
Carpinus betulus*	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Betula pendula**	Weißbirke
Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling

Hinweis:

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Rosa speciosa
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana

Wildrose
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Wolliger Schneeball

GEMEINDE SÖRGENLOCH

BEBAUUNGSPLAN ‚WETHBACH‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS DER BEBAUUNGSPLANUNG	2
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
5	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	5
6	KONZEPT UND WESENTLICHE FESTSETZUNGEN	5
6.1	GRUNDSÄTZLICHES.....	5
6.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR.....	6
6.3	VERKEHRSSYSTEM	11
6.4	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	12
6.5	UMWELT UND NATUR	14
7	UMWELTBERICHT.....	30
7.1	EINLEITUNG	30
7.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	34
7.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	60
8	VERFAHREN UND BETEILIGUNG.....	62
9	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	63

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sörgenloch hat in seiner Sitzung am 11. November 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Wethbach‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zwei Teilgebiete. Teilgebiet 1 beinhaltet das eigentliche Plangebiet, die zusätzlich erforderliche Fläche für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen liegt im Teilgebiet 2. Teilgebiet 2 umfasst in der Flur 2 die Parzelle 42.

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 2,3 ha im Teilgebiet 1 sowie von ca. 2,6 ha im Teilgebiet 2 auf.

2 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Gemeinde Sörgenloch beabsichtigt, zusätzliche Wohnbauflächen für bestehenden Eigenbedarf aus der Gemeinde bereit zu stellen und somit ihren Charakter als attraktiven Wohnort weiter zu festigen. Dazu will sie im Westen der Ortslage den Bereich ‚Wethbach‘ als Wohngebiet entwickeln. Da die Gemeinde derzeit keine Wohnbauflächen zur Verfügung hat, ist die Realisierung dieses Wohngebietes wesentlich für die Entwicklung der Gemeinde. Mit der Verwirklichung der Planung wird die Ortslage in diesem Bereich abgerundet. Gleichzeitig soll auch das ungesteuerte Bauen in der 2. und teilweise sogar 3. Reihe von der Mainzer Straße geordnet werden.

Hierzu ist eine rückwärtige Erschließungsstraße unabdingbar. In Notsituationen soll mit dieser Straße außerdem eine Umleitungsfunktion für die beeengte Ortsdurchfahrt ermöglicht werden.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben werden geschaffen.

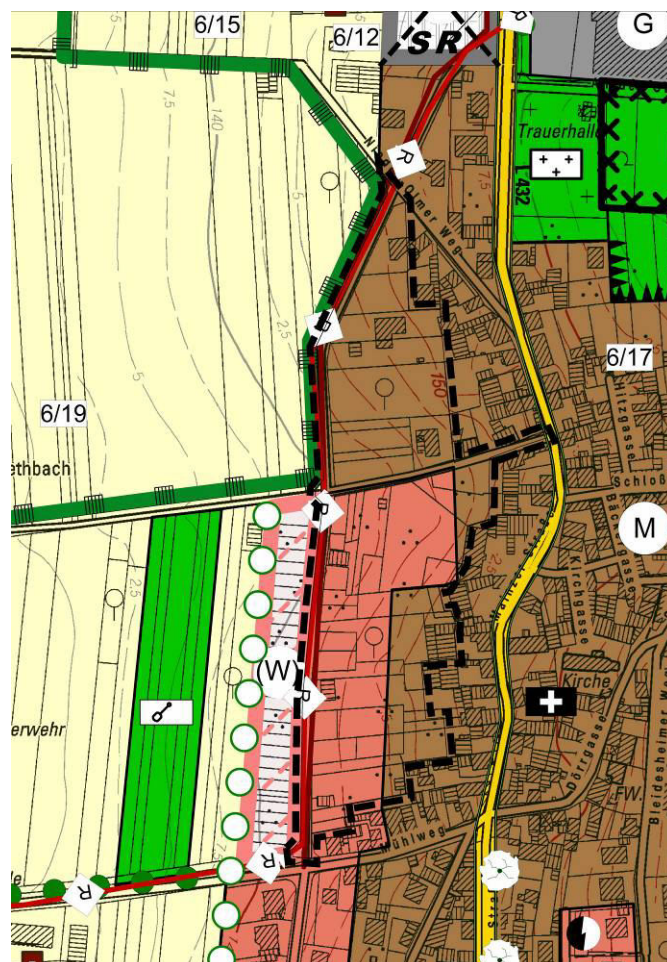
3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Nieder-Olm sind im Bereich des Teilgebietes 1 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Am Westrand verläuft ein Haupttridweg.¹

Nach Nordwesten schließt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘ an.

Der vorliegende Bebauungsplan folgt mit der Festsetzung eines Wohngebietes im südlichen Teil des Plangebietes sowie eines Dorfgebietes entlang des bestehenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden Fahrweges den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Im nördlichen und östlichen Teil weicht die Ausweisung eines Wohngebietes von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Die bestehenden Strukturen in diesen Bereichen entsprechen jedoch im Wesentlichen der Nutzung Wohnen. Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine redaktionelle Bestandsanpassung vorgenommen werden. Der Aufstellungsbeschluss für diese Änderung ist gefasst.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der VG Nieder-Olm (Stand 2009) mit Kennzeichnung des Plangebietes, Teilgebiet 1

¹ Im Südwesten ist eine geplante Wohnbaufläche dargestellt, die Gegenstand der rechtskräftigen 3. Änderung des Flächennutzungsplans war.

Der Bereich des Teilgebietes 2 östlich der Ortsge ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Fläche liegt in einem Schutzgebiet biete Grund- und Quellwassergewinnung Zone III. lang des westlichen Gebietsrands ist die Pflanzung von Baum- und Strauchhecken dargestellt.



la-
für
Ent-

Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der VG Nieder-Olm (Stand 2009) mit Kennzeichnung des Plangebietes, Teilgebiet 2

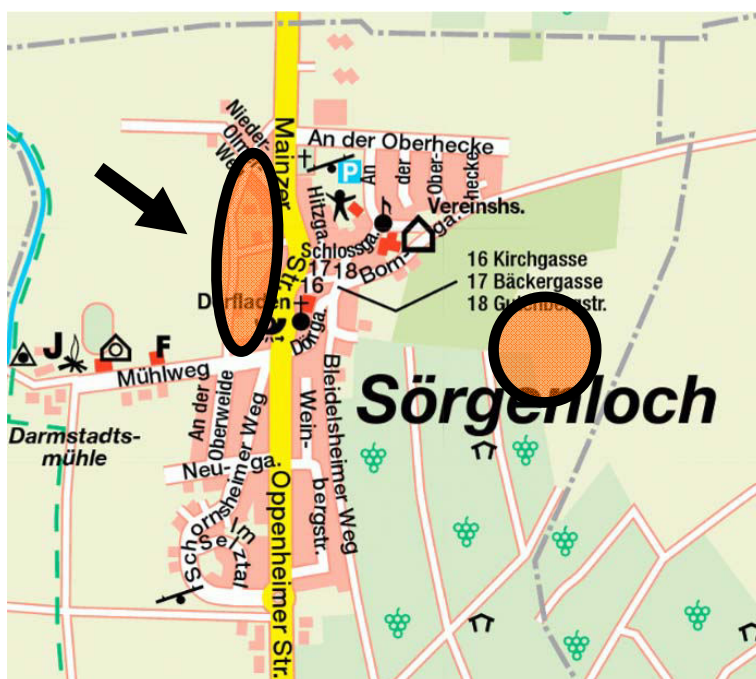
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Sörgenloch. Das Baugebiet knüpft im Norden über die Straße ‚Am Kirschgarten‘ und im Süden über den Mühlweg an die L 432 (Mainzer Straße) an.

Im Osten, Norden und Süden schließt das Baugebiet unmittelbar an die Ortslage an. Die westliche Umgebung ist durch Kleingartenstrukturen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Im Nordwesten grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘ an.

Das Gelände steigt insgesamt von Westen nach Osten an (von ca. 140 m ü.NN bis auf ca. 150 m ü.NN).



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang mit Kennzeichnung des 2. Geltungsbereiches

Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut. Es besteht vorwiegend aus Garten- und Obstland. Daneben kommen einzelne Gehölzbestände vor. Vereinzelt werden Kleinflächen als Ablagerungsflächen genutzt.

Lediglich im Norden und Süden sind Wohngebäude vorhanden. Entlang des am westlichen Gebietsrand verlaufenden Wirtschaftsweges stehen zwei Hallen, von denen eine zu einem Schlosse-reibetrieb gehört. Ein weiterer Wirtschaftsweg verläuft in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Stand 2010)

Verkehrliche und erschließungstechnische Anbindung

Die Anbindung des Plangebietes an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen ist gegeben.

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt im Norden über die Straße ‚Am Kirschgarten‘ und den Nieder-Olmer Weg sowie im Süden über den Mühlweg an die L 432 (Mainzer Straße). Eine weitere Anbindung an die L 432 besteht über den in Ost-West-Richtung verlaufenden Fahrweg, wobei sich dessen Einmündung als sehr unübersichtlich darstellt.

Für Radfahrer und Fußgänger ist die Erreichbarkeit über die vorhandenen Ortsstraßen und die Wirtschaftswege gegeben.

Durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand ist eine Neuerschließung der technischen Infrastruktur erforderlich.

5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan ‚Wethbach‘ geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge sicherstellen,
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,
- zur Verminderung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten, Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen,
- zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum Baurecht für Grundstücke zum Eigenheimbau schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert, die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und der Klimaschutz gefördert werden.

6 KONZEPT UND WESENTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 GRUNDSÄTZLICHES

Die Inhalte des Bebauungsplans basieren im Wesentlichen auf einem Erschließungs- und Baukonzept. Dieses war das Ergebnis eines vorlaufenden Vergleichs verschiedener Erschließungs- und Baualternativen.



Baugebiet ‚Wethbach‘, Städtebaulicher Entwurf, isu, Stand Oktober 2010

Der städtebauliche Entwurf wurde in Abstimmung mit der Gemeinde mit der Zielrichtung auf den örtlichen Bedarf und die Einpassung in die gemeindlichen Entwicklungs- und Standortüberlegungen erarbeitet. Anschließend wurde dieser in die erforderlichen Planteile eines qualifizierten Bebauungsplans umgesetzt.

Im Laufe des Verfahrens konnten unterschiedliche Erkenntnisse gewonnen werden, die in die Weiterentwicklung des Bebauungsplans eingeflossen sind. So ist beispielsweise die Abgrenzung des Geltungsbereiches zum alten Siedlungsbestand das Ergebnis umfangreicher Abstimmungen zwischen der Gemeinde Sörgenloch und den betroffenen Grundstückseigentümern, die in Form von Gesprächen stattgefunden haben.

Das räumliche Konzept kann im Wesentlichen der nebenstehenden Konzeptzeichnung mit Stand Oktober 2010 entnommen werden.

6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Im Plangebiet sollen vorwiegend Wohngebäude in lockerer Bebauung entstehen. Die geplanten Grundstücksgrößen für die Neubebauung bewegen sich etwa zwischen 400 m² und 550 m². Diese Grundstücksgrößen werden an diesem Standort als marktfähig angenommen. Einzelne Grundstücke mit bestehender Wohnbebauung sind deutlich größer zugeschnitten. Überschlüssig sind damit voraussichtlich 28 neue Grundstückseinheiten realisierbar.

Art der baulichen Nutzung

Im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Ausgenommen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gilt Gleiches für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO. Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes. Hier sollen vordringlich Flächen für hochwertiges Wohnen vorgehalten werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen können und sollen bei entsprechendem Bedarf größtenteils im Ortskern sowie entlang der Hauptstraßen rea-

lisiert werden. Diese werden als publikumsintensiv eingestuft und würden zusätzliches Verkehrsaufkommen im Gebiet erzeugen.

Als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung wird eine Teilfläche ausgewiesen. Diese dient der Sicherung eines bestehenden Weinbaubetriebes (Nebenerwerbsswinzer). Von den allgemein zulässigen Nutzungen § 5 Abs. 2 BauNVO für Dorfgebiete werden Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Auch für diese Nutzungen gilt, dass sie aufgrund ihrer gesamtörtlichen Ausrichtung an dieser, dem Ortskern abgewandten Fläche unverträglich sind und daher eher im zentralen Ortskern entstehen sollen.

Sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für das Dorfgebiet gilt, dass Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen aufgrund ihrer Flächengröße und ihres Konfliktpotenzials nicht auf den im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen entstehen sollen. Erhebliche Spannungen mit der Umgebung werden auch bei Vergnügungsstätten angenommen. Daher werden auch sie ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Zahl der Vollgeschosse** sowie die **Höhe** baulicher Anlagen bestimmt. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht einerseits übliche und nachgefragte Bauformen des Ein- und Zweifamilienhausbaus und sorgt andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Gebäudeansichten.

Die **Grundflächenzahl** wird im überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1) mit 0,35 unterhalb der Maximalwerte der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zum einen soll dadurch grundsätzlich die Bodeninanspruchnahme an dem bisher nur wenig versiegelten Standort begrenzt werden und zum anderen soll einer an diesem Standort (Ortsrandlage) zu starken und untypischen Überbauung entgegen gewirkt werden. Nach Osten an die bestehende Bebauung angrenzend ist in den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 eine dichtere Bebauung denkbar. Hier soll die GRZ mit 0,4 der Höchstgrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete folgen.

Weiterhin sind die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehen.

Zur Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild soll die **Höhe** der baulichen Anlagen begrenzt werden. Als Zielgröße werden maximal zwei Vollgeschosse festgeschrieben. Da das Plangebiet von Westen nach Osten hin ansteigt, sind überhohe Gebäudefassaden zur Talseite denkbar, die städtebauliche Spannungen auslösen würden. Deshalb werden Obergrenzen über Trauf- und Gebäudehöhen als Begrenzungen formuliert. Hinzu kommen flankierende bauordnungsrechtliche Bestimmungen.

Die Regelungen wurden, orientiert an der Lage des Grundstücks, zur Erschließungsstraße entwickelt. Unterschieden wird in talseitig, bergseitig, seitlich und abweichend. So sind differenzierte Festsetzungen zur jeweiligen städtebaulichen Situation unter Berücksichtigung nachgefragter Bauformen möglich. Unterer Bezugspunkt ist für die Mehrzahl der Fälle die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück, um eine vorab bekannte und leicht nachvollziehbare Lage zu verwenden.

Maßstabsgebend für die Bemessung sind Gebäude in bergseitiger Lage. Hier ist üblicherweise und gemäß der vorgegebenen überbaubaren Flächen von der Errichtung nahe der Straße auszugehen. Deshalb werden mit 5,50 m Traufhöhe bis zu zwei Vollgeschosse mit senkrechten Wänden über Straßenniveau ermöglicht. Talseits besteht durch den fallenden Geländeverlauf

einerseits die naheliegende und günstigste Option, die rückwärtige Seite für ein weiteres Geschoss unter dem Straßenniveau zu nutzen. Andererseits besteht die Gefahr, dass mit weiteren zwei Geschossen über Straßenniveau eventuell kombiniert mit Dachaufbauten überhohe Fassaden entstehen. Deshalb wird hier eine geringere Traufhöhe von 4,50 m vorgegeben. Gleichzeitig wird als Gestaltungsvorschrift gemäß Bauordnungsrecht festgelegt, dass die maximale Fassadenhöhe bis zur Traufhöhe 6,00 m nicht überschreiten darf. Die ergänzende Regelung erscheint notwendig, insbesondere um den jeweiligen tatsächlichen Höhenverhältnissen gerecht zu werden. Die Grundstücke in seitlicher Lage werden als Mittelform zwischen berg- und talseitiger Lage gesehen und erhalten deshalb eine zulässige Traufhöhe von 5,00 m.

Sonderfälle sind Grundstücke, die sich weit hangaufwärts von der erschließenden Straße erstrecken. Ein Bezug auf diese würde entweder die Häuser nahe an die Straße 'zwingen', was hier zu einer suboptimalen Anordnung führen würde, oder bei größeren zulässigen Höhen unkalkulierbare Wirkungen befürchten lassen. Deshalb wird die natürliche Geländehöhe an der westlichen = talseitigen Fassade als unterer Bezugspunkt verwendet. Damit ist die Anordnung der Gebäude auch zurückgesetzt dem Hang folgend möglich. Wegen der rückwärtigen Lage der betroffenen Grundstücke sind negative städtebauliche Effekte nicht zu erwarten. Die natürliche Geländehöhe ergibt sich aus dem im Bebauungsplan enthaltenen Höhenlinien. Sie sind aus einer vorliegenden Vermessung des Ursprungszustands entnommen.²

Oberhalb der Traufhöhe sind weitere Nutzungsmöglichkeiten durch Dachaufbauten zulässig. Hierzu werden ergänzende bauordnungsrechtliche Regelungen getroffen, die zeitgemäße Wohnformen erlauben, bei gleichzeitiger Vermeidung überhoch wirkender Ansichtsflächen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe variiert analog zur Stufung der Traufhöhe in 0,50 m-Schritten zwischen 9,00 m und 10,0 m. Ein Sonderfall stellt das Teilgebiet WA 4 dar. Hier orientiert sich die Höhenfestsetzung an der besonderen Geländesituation, einer im Teilgebiet bestehenden alten Scheune auf einem Geländeplateau mit einer vermessenen Firsthöhe von 162,5 m ü. NN sowie der insgesamt deutlich höher liegenden Umgebungsbebauung am Ortsrand. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wird die Gebäudehöhe auf maximal 11,5 m festgesetzt. Zusätzlich muss die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 151 m ü. NN betragen. Mit diesen Regelungen werden Gebäude ermöglicht, deren Bauhöhen an die Firsthöhe der bestehenden Scheune und der Umgebungsbebauung angelehnt sind und die sich so in den Gebäudebestand am Ortsrand einfügen. Darüber hinaus wird die Traufhöhe auf 5,50 m begrenzt. Damit wird in diesem Teilbereich die Realisierung größerer Dachflächen ermöglicht. Diese sind für den Gebäudebestand am alten Ortsrand im Umfeld des Plangebietes typisch.

Für Häuser mit Pultdächern, die nicht versetzt sind, also faktisch für einseitige Pultdächer, werden geringere maximale Gebäudehöhen vorgegeben. Bei dieser Hausform wäre das Entstehen von nicht gewollten, sehr massiven wirkenden Fassadenhöhen insbesondere zur Talseite ansonsten erlaubt und naheliegend. Die Errichtung dieses Haustyps bleibt gleichwohl möglich – solange flache bis mittlere Dachneigungen verwendet werden.

Generell ist zu betonen, dass durch die große Bandbreite der Grundstücke mit unterschiedlichen Eigenschaften - z. B. hinsichtlich ihrer Lage zur Straße, ihres Zuschnitts und ihrer Exposition - innerhalb der Höhen- und sonstigen Festsetzungen eine Vielfalt von Gebäudeformen realisierbar ist. Die verschieden gute Eignung der einzelnen Grundstücke bezogen auf bestimmte Bau- und Hausformen sollte jedoch beachtet werden. Hieraus können sich im Einzelfall Begrenzungen ergeben.

² Dargestellt sind 1 m-Linien. Zwischenwerte sind durch Interpolation hinreichend genau ermittelbar.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise werden hauptsächlich Einzelhäuser und vereinzelt Doppelhäuser zugelassen. Die fast ausschließlich nachgefragte Bauform des Einzelhauses wird somit auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes ermöglicht. Dieser Haustyp entspricht daneben auch der Lage des Baugebiets im Übergang von der Siedlung in die Landschaft.

Doppelhäuser sind lediglich in Teilbereichen im Osten des Gebietes zulässig. Sie sind mit dem Ortsrand verträglich und ermöglichen zusätzlich eine erwünschte leichte Verdichtung mit kleineren Haustypen.

In dem Bereich WA 4 ist eine abweichende Bauweise zulässig, die in den textlichen Festsetzungen als halboffene Bauweise näher konkretisiert ist. Mit dieser Option möchte man Doppelhäuser ermöglichen, wobei für das südliche Grundstück eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist, die die vorhandene Struktur der heutigen Bebauung aufnimmt.

Die offene Bauweise wird für das Teilgebiet MD festgesetzt. Sie ist für diesen Standort verträglich und ermöglicht zusätzlich eine leichte Verdichtung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese Baufenster folgen den Straßen. Für die großen Grundstücke, die bereits bebaut sind, werden weiter geschnittene Baufenster angeboten.

Sonstige planungsrechtliche Regelungen

Zur Vermeidung übermäßiger Teilungen in kleine und kleinste Grundstückseinheiten wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhausbebauung von 400 m² und für Doppelhausbebauung sowie abweichende Bauweise von 300 m² vorgesehen.

Durch eine entsprechende Festsetzung werden maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden erlaubt sein. Damit kann u.a. der gängige Typus des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung umgesetzt werden, eine an diesem Standort ungewollte Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern wird verhindert.

Die Festsetzung der Baukörperstellung im WA 4 orientiert sich am Gebäudebestand des bestehenden Ortsrandes. Damit soll auch zukünftig eine traufständige Bebauung in den rückwärtigen Bereichen der Mainzer Straße gesichert werden.

Gemäß Festsetzung sind Böschungen und Aufschüttungen, die der Herstellung des Straßenkörpers dienen, auf den privaten Grundstücken zu dulden. Dies betrifft in der Regel den Gebäudevorbereich. Diese Flächen können in die Gestaltung der privaten Außenanlagen miteinbezogen werden, z.B. für Zufahrten zu den Grundstücken oder als gärtnerisch angelegte Flächen. Nur die größeren Maßnahmen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Baurecht auf Zeit

Im Westen des Plangebietes ist entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße der Schlossereibetrieb ‚Mann‘ ansässig, der die Nutzung als Nebentätigkeit ausübt. Da innerhalb der Ortsgemeinde Sörgenloch keine geeigneten und kurzfristig mobilisierbaren Flächen für eine Umsiedlung der Halle zur Verfügung stehen und der Betrieb in einem absehbaren Zeitraum aufgegeben werden soll, ist für diesen Bereich eine zeitlich abgestufte Umsetzung des Plankonzeptes erforderlich und auch angemessen.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung in der Nachbarschaft zum Betrieb wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft (vgl. Ausführungen unter Kapitel 6.4 ‚Immissionsschutz‘ ab Seite 12).

In einem Bebauungsplan kann gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis zum Eintreten bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung und ermöglicht dem im Plangebiet ansässigen und in der Planzeichnung mit ‚Schlosser‘ gekennzeichneten Schlossereibetrieb seine Nutzung so lange weiterzuführen, bis der jetzige Inhaber diese Betriebsstätte aufgibt. Danach ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet mit den dort zulässigen Nutzungen und Anlagen zu nutzen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen gemäß Landesbauordnung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen beschränkt. Ziel ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Dabei wird ein grober Rahmen der in Sörgenloch ortsüblichen Gestaltung sicher gestellt, Bauherrn wird allerdings noch genügend Gestaltungsspielraum gelassen.

Hinsichtlich der Bauhöhe sind im gesamten Plangebiet gemäß planungsrechtlicher Vorschriften maximal zwei Vollgeschosse erlaubt. Mit einer uneingeschränkten Zulässigkeit von Dachaufbauten und Fassadenhöhen könnte aufgrund der Hanglage eine faktische Drei- oder gar Viergeschossigkeit mit der Folge sehr hoher Fassadenansichten erzeugt werden. Eine stark unterschiedliche Höhenentwicklung im Baugebiet mit entsprechenden Spannungen würde entstehen. Insbesondere aus dem Straßenraum und für Unterlieger ist eine ‚erschlagende‘ Wirkung der höher am Hang liegenden Bebauung zu befürchten. Die Bestimmungen zu Dachaufbauten und Fassadenhöhen sind daher besonders relevant, um eine gleichartige und verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Gemäß der voranstehenden Zielstellung wird für Bebauung in talseitiger Lage zur Erschließungsstraße eine maximale Fassadenhöhe der Talseite bis zur Traufhöhe von 6,00 m festgelegt. Als Bezugshöhe wird das tatsächliche Gelände vorgegeben, um den jeweiligen Höhenverhältnissen gerecht zu werden. Die Bauherren haben damit die Möglichkeit, beispielsweise das angegriffene, nicht veränderte Gelände zugrunde zu legen, oder auch, was häufiger der Fall sein dürfte, das Gelände für eine Terrasse herzurichten und dann mit dieser Höhe zu messen. Bauformen entsprechend der Vorgabe können Häuser mit einem Vollgeschoss zur (bergseitigen) Straße sein. Zur Talseite wäre das Geländegefälle mit einem weiteren Geschoss unter Straßenniveau auf Gartenebene nutzbar. Weitere Wohnräume könnten durch Ausbau des Dachgeschosses geschaffen werden.

Dachaufbauten sind in ihrer Gesamtbreite auf zwei Drittel der jeweiligen Hausseite beschränkt, da ansonsten eine Außenwirkung ähnlich eines weiteren Vollgeschosses im aufgehenden Mauerwerk entstehen würde. Ebenso zur Vermeidung großer durchgehender Ansichtsflächen wird die Breite des einzelnen Dachaufbaus und von Zwerchhäusern / Zwerchgiebeln auf maximal 50 % der Hausseite festgelegt. Eine flankierende Höhenbegrenzung bezieht sich auf die Höhe der Dachaufbauten. Hier wird auf die Trauflinie abgestellt, die analog zur Traufhöhe bei Gebäuden, als Maß vom unteren Bezugspunkt, hier dem Rohfußboden, bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut zu verstehen ist.

Im Teilgebiet WA 4 werden in Anlehnung an den Gebäudebestand am alten Ortsrand nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Glänzende oder leuchtende Dachdeckungen werden wegen potenziell unangenehmer Wirkung über das Grundstück hinaus ausgeschlossen. Abgrabungen unter die Straßenoberfläche sind bis zur Gebäudefront nicht erlaubt, um die als sehr störend zu bewertenden Belichtungstrichter für Tiefgeschosse direkt an der Straße zu vermeiden.

Aufgrund der Topographie im Gelände sind Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Hierzu werden gestalterische Vorgaben zur Höhenbegrenzung und zu Materialien getroffen.

Ebenso werden massive Einfriedungen an der Straße in Form von Mauern höhenbegrenzt, um eine gestalterisch störende harte Trennung ("Einmauern") der Grundstücksflächen zur Straße hin zu vermeiden.

6.3 VERKEHRSSYSTEM

Die Anbindung an überörtliche Straßen erfolgt im Norden über die Straße ‚Am Kirschgarten‘ und im Süden über den Mühlweg an die L 432 (Mainzer Straße).

Von diesen beiden Straßen führt die Gebietszufahrt unmittelbar auf eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße an der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches. Diese soll zu einem späteren Zeitpunkt auch eine mögliche Gebietserweiterung nach Westen erschließen. Im Rahmen der rechtskräftigen 3. Änderung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm wurde im Süd-Westen der Erschließungsstraße eine geplante Wohnbaufläche bereits genehmigt.

Die weitere Verkehrserschließung wird im südlichen Plangebiet von einer Wohnstraße übernommen, die von der Erschließungsstraße abzweigt und im Bereich des derzeitigen Fahrweges wieder auf die Erschließungsstraße mündet.

Der nördöstliche Teil des Plangebietes wird ebenfalls von einer Wohnstraße erschlossen. Aufgrund der überschaubaren Zahl der Grundstücke reicht hier ein kurzer Stich mit Wendemöglichkeit für Pkws aus.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße unterteilt sich in Abschnitte mit unterschiedlichen Querschnitten:

- Im nördlichen Teil vom Nieder-Olmer Weg bis zum Ende der Parzelle 139 liegt die Straße innerhalb der vorhandenen Wegeparzelle: 5,95 – 5,98 m Breite.
- Vom Ende der Parzelle 139 bis zum Fahrweg: 6,50 m Breite.
- Vom Fahrweg bis zur nördlichen Grenze der Parzelle 189/1: 6,20 m Breite; zwischen dem westlichen Fahrbahnrand und den angrenzenden Kleingärten verbleibt ein 0,30 m breiter öffentlicher Grünstreifen
- Von der nördlichen Grenze der Parzelle 189/1 bis zum Mühlweg liegt die Straße innerhalb der vorhandenen Wegeparzelle. Dies führt dazu, dass sich die Planstraße auf einer kurzen Strecke von knapp 4 m Länge bis zur beginnenden Aufweitung im Bereich des westlichen Wirtschaftsweges geringfügig verengt. Im Sinne eines elastischen Querschnittes hat diese Verengung keine negativen Auswirkungen. Bei Realisierung des Wohngebietes westlich des heutigen ‚Betonweges‘ im Bereich der Kleingärten besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Straße in diesem Bereich nach Osten zu erweitern, so dass sie dann durchgängig eine Breite von 6,5 m haben könnte.

Diese Straße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Bauminseln, die teilweise durch davor und/oder dahinter liegende Parkplätze in Längsaufstellung eingefasst werden, sollen die Straße unterbrechen. Sie ist für den Begegnungsfall Pkw / Bus geplant. Ausnahmen stellen die Bereiche der Bauminseln bzw. Parkbuchten dar. Die konkrete Ausgestaltung der Erschließungsstraße wird auf der nachgeordneten Ebene der Erschließung festgelegt. In diesem Rahmen wird auch die Zugänglichkeit zu den westlich angrenzenden Gartengrundstücken geregelt. Der 30 cm breite öffentliche Grünstreifen hat keine Auswirkungen auf deren Zugang. Ausschließlich zu die-

sem Zweck ist grundsätzlich eine Überführung des Grünstreifens in begrenztem Umfang geduldet.

Die südliche Wohnstraße hat einen Querschnitt von 6,00 m und kann als Mischverkehrsfläche ausgelegt werden. Bäume gliedern den Verkehrsraum. Zum Teil werden sie durch davor und/oder dahinter liegende Parkplätze in Längsaufstellung eingefasst. Die Straße soll für den Begegnungsfall Pkw / Müllfahrzeug ausgelegt werden (außer im Bereich der Grüninseln). Im Verlauf der Straße ist eine Parkplatzfläche mit vier Stellplätzen in Senkrechtaufstellung vorgesehen.

Der Bereich des bestehenden Fahrweges wird in Verlängerung der Wohnstraße nach Osten mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll der Ausbau bis zur Einfahrt des Grundstücks 139/2 erfolgen. Danach soll die Straße durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Realisierung abgesperrt werden, so dass eine Durchfahrt zur Mainzer Straße nicht möglich ist und ihr an dieser Stelle keine zusätzlichen Verkehre zugeführt werden.

Da die nördliche Wohnstraße maximal vier Grundstücke erschließt, kann sie sehr zurückhaltend für den Begegnungsfall Pkw / Pkw dimensioniert (4,75 m Breite) und komplett als Mischverkehrsfläche ausgelegt werden.

Die Befahrbarkeit mit schweren Fahrzeugen (z.B. Feuerwehr, Baufahrzeuge, Möbelspediteure) wird insbesondere bei der Bemessung der Radien berücksichtigt.

Das Gebiet und die angrenzenden Freiflächen sind zudem auch fußläufig sowie mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Stellplätze und Garagen

Der Stellplatzbedarf muss laut Landesbauordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken geregelt werden. Um Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zu sichern, ist vor Garagen ein Abstand von mindestens 6 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Diese sind regelmäßig auch Bestandteil des Stellplatznachweises. Von dieser Regelung ist das Teilgebiet WA 4 ausgenommen. Hier sind unter Berücksichtigung der örtlichen Situation (Topographie, Grundstückszuschnitt) Garagen auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

Bei Eckgrundstücken sind Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinien und überbaubarer Fläche ausgeschlossen. Mit dieser Regelung werden negative gestalterische Wirkungen durch die Errichtung von Garagen mit der Längsseite entlang einer Straße vermieden. Zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die Fußwege sind, ist ein geringerer Abstand vertretbar. Mit dem vorgegebenen Mindestwert von 1 m und der typischen Wegbreite von 2 m werden beengte Verhältnisse vermieden.

Generell werden im Plangebiet die Anlage von Stellplätzen und die Errichtung von Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eingeschränkt. Auf diese Weise sollen hier weitgehend unbebaute Freibereiche entstehen.

6.4 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Entwässerung

Entwässerungsstudie

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären.

Eine geologische Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurde durchgeführt.³ Danach ist eine Versickerungseignung nicht gegeben. Durch das vermutete Rutschgebiet besteht ein erhebliches Gefahrenpotenzial einer Untergrundbewegung bei Wasserzutritt.

In Bewertung der angetroffenen räumlichen und entsorgungstechnischen Rahmenbedingungen - im Wesentlichen Entwässerung im Mischsystem; teilweise in Oberflächenwasserkanäle, die Außengebietswasser und teilweise auch Oberflächenwasser der Verkehrs- und Dachflächen ableiten; Trennsystem im Neubaugebiet ‚Oberweide Süd‘ - wurde im Vorfeld im Zuge einer Studie⁴ untersucht, ob bzw. welche zusätzlichen Wassermengen vom vorhandenen Oberflächenwassersystem abgeleitet werden können. Weiterhin wurde der erforderliche Ausgleich der Selz betrachtet.

- Entwässerung der bereits bebauten Grundstücke

Die im Plangebiet bereits bebauten Flächen entwässern über den vorhandenen Mischwasserkanal, der am westlichen Rand des Plangebietes im Feldweg verläuft. Diese Grundstücke sollen am Mischwasserkanal angeschlossen bleiben. Im nördlichen Plangebiet liegt eine Parzelle zwischen zwei bereits im Mischgebiet erschlossenen Flächen. Da es ein unverhältnismäßig großer Aufwand wäre, für diese Parzelle und die Erschließungsstraße in diesem Bereich einen gesonderten Regenwasserkanal zu verlegen, kann auch dieses Grundstück und die Erschließungsstraße im oberen Bereich nach Rücksprache mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Mainz, im Mischsystem entwässern.

- Entwässerung der Neubebauung

Gemäß den Zielsetzungen des Landes Rheinland-Pfalz müsste das Gebiet im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Demnach erfolgt die Schmutzwasserentsorgung getrennt von der Oberflächenwasserbewirtschaftung. Das anfallende Oberflächenwasser soll entweder auf den Grundstücken zur Versickerung belassen oder gesondert zu einer zentralen Anlage abgeleitet werden. Hier soll es entweder zur Versickerung gebracht oder Rückhaltung betrieben werden.

Da eine Versickerung des Oberflächenwassers gemäß dem vorliegenden Bodengutachten nicht möglich ist, muss das anfallende Oberflächenwasser zur Selz abgeleitet werden, wobei ein Rückhaltevolumen zum Ausgleich der Wasserführung bereitgestellt werden muss.

Das in Sörngenloch teilweise vorhandene Oberflächenwassersystem könnte zur Ableitung dienen. Im Rahmen der Entwässerungsstudie wurde untersucht, ob die gesamte Fläche des Neubaugebietes entweder über den vorhandenen südlichen oder über den nördlichen Oberflächenwasserkanal abgeleitet werden könnte. Da dies nicht der Fall ist, wurde die Neubaugebietsfläche geteilt und in weiteren Schritten ermittelt, welcher Ableitungsstrang mit welchen Mengen noch zu belasten ist.

Unabhängig von untersuchten Ableitungsvarianten ist Volumen zum Ausgleich der Selz zu schaffen. Berücksichtigt man neben dem Neubaugebiet auch eine eventuelle Erweiterungsfläche westlich des bestehenden Wirtschaftsweges, dann ergibt sich ein erforderliches Volumen von rund 400 m³. Dieses kann im Zuge der Selzrenaturierung geschaffen werden. Sofern auf den Grund-

³ Stapf + Sturny, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik und Grundbau mbH: Geotechnischer Bericht Nr. 1, Neubaugebiet ‚Wethbach‘ 55270 Sörngenloch, Geotechnische Beratung im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes, Mainz, November 2011

⁴ Werner Hartwig GmbH, Beratende Ingenieure: Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘, Ingelheim, Möglichkeiten der Entwässerung des Neubaugebietes ‚Wethbach‘ in der Ortsgemeinde Sörngenloch unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Oberflächenwasserkanäle – STUDIE, Wiesbaden, November 2011

stücken Rückhaltezysternen angeordnet werden, wäre noch Reserve vorhanden. Daher ist kein separates Volumen für das Neubaugebiet zu schaffen.

- Grundstücke östlich außerhalb des Plangebietes

Die oberhalb des Plangebietes vorhandenen Grundstücke entwässern zum Teil in den vorhandenen Mischwasserkanal am westlichen Rand des Plangebietes. Daher werden die Hausanschlüsse, deren Lage derzeit nicht bekannt ist, gegebenenfalls innerhalb der geplanten neuen Grundstücke liegen. Diese müssen im Zuge der Erschließung entweder über eine Grunddienstbarkeit gesichert oder umgelegt werden.

Entwässerungskonzept

Gemäß den vorbeschriebenen Ergebnissen der Entwässerungsstudie gilt die Entwässerung grundsätzlich als geregelt. Nach Abstimmung mit der Verwaltung werden die Details in der nachgeordneten Ausführungsplanung festgelegt. Diese Entwässerungskonzeption sollte dann mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz endabgestimmt werden.

Abfallentsorgung

Die im nördlichen Teil des Plangebietes befindliche kurze Stichstraße erschließt maximal vier Grundstücke. Zur Erschließung dieser Grundstücke ist sie ausreichend dimensioniert. Der Ausbau für das Wenden von Müllfahrzeugen wäre in diesem Bereich unverhältnismäßig.

Durch die künftig geplante Sperrung des bestehenden Fahrweges im hinteren Abschnitt nach Osten auf die Mainzer Straße entsteht eine Sackgasse, die ebenfalls nicht von Müllfahrzeugen bedient werden kann.

Die Müllbehälter der Grundstücke der Stichstraße wie auch die des östlichen Grundstückes des Teilgebietes WA 3 sind an die tangierende Haupteinschließung zu bringen. Da die Entfernung zur nächstgelegenen anfahrbaren Straße jeweils weniger als 50 m beträgt kann dies für die zukünftigen Bewohner der betroffenen Grundstücke als zumutbar betrachtet werden.

6.5 UMWELT UND NATUR

Grünordnung und Freiflächen

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Einbindung des Plangebietes in den Übergang zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft sowie die Erhaltung vorhandener privater Freiflächen und die Sicherung der inneren Durchgrünung.

Dazu werden ausreichend dimensionierte Grünflächen festgesetzt. Im Osten und Süden des Plangebietes werden dem vorhandenen Gebäudebestand der Mainzer Straße, des Nieder-Olmer Weges und des Mühlweges zugeordnete Freibereiche erhalten. Diese bilden neben einem inneren Grünzug gleichzeitig eine Abgrenzung zwischen dem höher gelegenen Gebäudebestand entlang der Hauptstraße und dem neuen Baugebiet und dienen der Erhaltung des historischen Ortsrandes. Die im äußersten Süden gelegenen Parzellen 187 und 188/1 sind alleine nicht bebaubar. Darüber hinaus werden die östlichen Bereiche der beiden Parzellen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, als Einheit mit anderen Parzellen genutzt bzw. sind mit anderen Nutzungen überlagert.

Zur Begründung der privaten Grundstücke werden rahmensetzende Vorgaben formuliert. So ist allgemein die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen aufgegeben. Zur Unterstreichung der Qualität des Wohngebietes wird für jedes Grundstück die Pflanzung von

mindestens einem Laubbaum erforderlich. Hierdurch soll eine durchgehende Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

Neben den Grünfestsetzungen im privaten Bereich sind auch Anpflanzverpflichtungen für die öffentlichen Grünflächen entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße (im Bereich zwischen den beiden Wirtschaftswegen) sowie um die öffentlichen Parkplätze vorgesehen.

Zur weiteren Gestaltung des Plangebietes sind punktuell straßenbegleitend Baumpflanzungen zeichnerisch oder textlich festgesetzt, die den Straßenraum gliedern und gestalten und auch zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Insgesamt dienen die grünbezogenen Festsetzungen neben der Gestaltung auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft.

Artenschutz

Da das Gelände des geplanten Baugebietes eine kleinräumige Mischung aus Gärten, Wiesen, Streuobstwiesen, Hallen und Lagerflächen umfasst, bestand ein Verdachtsmoment im Hinblick auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde ein faunistisches Gutachten mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung⁵ erstellt. Trotz geeigneter Habitatstruktur konnten im Zuge der Kartierung nur wenige Zauneidechsen nachgewiesen werden. Dennoch liegt für die streng geschützte Zauneidechse eine Betroffenheit vor. Im Bereich des geplanten Baugebietes gehen potenzielle Teillebensräume der Population verloren.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die im Bebauungsplan umgesetzt werden. Um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen, werden im Bereich der lokalen Population neue Zauneidechenlebensräume entwickelt, die auch die wichtigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten beinhalten. Die gewählte Ersatzfläche liegt in einem Wasserschutzgebiet und ist durch einen Puffer von Gebüsch-/Vorwaldflächen von der Ortslage Sörgenloch getrennt. Entlang der Säume kann als Bestandteil einer Biotopvernetzung ein Individuenaustausch zum Erhalt des Genflusses stattfinden. Teilbereiche der Ersatzflächen besitzen bereits geeignete Strukturen, die im Laufe der Jahre durch Sukzession überwachsen sind. Durch Freistellung dieser Strukturen (Natursteinhaufen) und ausreichende Neuschaffung von Strukturen (Totholzschüttungen) auf den überwiegend strukturarmen Flächen, kann die lokale Kapazität (Siedlungsdichte/Abundanz) für Zauneidechenindividuen gesteigert werden.

Mit der vorgesehenen Umsiedlung der Zauneidechsen in die ausgewiesenen Ersatzlebensräume wird den Anforderungen an den Artenschutz Rechnung getragen

Bilanzierung und Ergebnisübersichten

Durch Bau, Anlage und Betrieb des Wohn- und Dorfgebietes entstehen Eingriffe und Risiken für Umwelt, Natur und Landschaft, die durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind. Ein-

⁵ Beratungsgesellschaft NATUR dbR: BPlan Wethbach / Sörgenloch, Prüfung auf Potenziale für mögliche planungsrelevante Tiergruppen, insbesondere Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG, Endbericht, Nackenheim, 18. Mai 2012

Beratungsgesellschaft NATUR dbR: BPlan ‚In der Wethbach‘ OG Sörgenloch, Faunistischen Gutachten Reptilien, Endbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung, Nackenheim, 09. August 2012; ergänzt durch Schreiben vom 23. Januar 2013

griffe sind vor allem durch die Veränderung des Landschaftsbildes und durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Der Ausgangszustand stellt sich derzeit folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt m ²	unversiegelt m ²
Ruderalvegetation trocken	50		50
Kleingarten und -brachen	3.404		3.404
Grasbrache ruderal mit Gehölzaufwuchs	4.275		4.275
Wirtschaftsgrünland	1.819		1.819
Private Grün- Stell- und Hofflächen (ca.20% versiegelt)	7.076	1.415	5.661
private Lager- und Verkehrsflächen	281	281	
Gehölz, Hecke	173		173
Obstanlage	2.055		2.055
Gebäude	1.205	1.205	
Schotterweg	452	452	
Straße Teerweg	2.504	2.504	
Summe	23.293	5.856	17.437

Flächenbilanz Bestand

Die Versiegelung, die bereits im Bestand gegeben ist, beträgt 5.856 m².



Landespflegerische Bestandskartierung der Biotoptypen/Nutzungen

Gemäß der Planung ergibt sich nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans folgendes Bild:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt m ² *	unversiegelt m ²
Grünflächen öffentlich	209		209
Grünflächen privat	2.377		2.377
WA1 GRZ 0,35	12.474	6.549	5.925
WA2 GRZ 0,4	871	523	349
WA 3 GRZ 0,4	1.427	856	571
WA 4 GRZ 0,4	798	479	319
MD GRZ 0,6	513	411	103
Parkfläche	50	50	
Verkehrsfläche Zweckbe	70	70	
Fußgängerbereich	87	87	
Strassenverkehr	4.423	4.423	
Summe	23.299	13.447	9.852

* incl. Überschreitungsmöglichkeit gemäß §19(4)BauNVO

Flächenbilanz Planung

Die Versiegelung, die durch die Planung ermöglicht wird, beträgt 13.447 m².

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung der im Folgenden genannten Maßnahmen ist erforderlich, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder auszugleichen. Wo Vermeidung und Ausgleich nicht möglich sind, werden Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

In der tabellarischen Aufarbeitung ist den Einzelkonflikten das jeweils hauptsächlich betroffene Landschaftspotenzial entsprechend des folgenden Abkürzungsschlüssels zugeordnet.

AB = Arten und Biotope

B = Boden

K = Klima

W = Wasser

EL = Erholung/Landschaftsbild

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN		
betreffenes Landschaftspotenzial Ifd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betreffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl
B	Ermittelte Neuversiegelung im Plan- gebiet (13.447m ² -5.856m ² =7.591m ²) damit verbunden: Dauerhafter Total- verlust der Bodenfunktionen	0,76 ha		Erhaltung bzw. Aufwertung der Bodenfunktionen durch extensive Pflege der privaten und öffentlichen Grünflächen. Gleichzeitig soll im Bereich der privaten Grünflächen auf eine ungestörte Lagerung der Bodenhorizonte geachtet werden. Pestizide dürfen auf privat genutzten Grünflächen und den Versickerungsanlagen nicht verwendet werden. Notwendigkeit externer Maßnahmen: Nachhaltige Verbesserung der Bodenfunktionen durch Renaturierungsmaßnahmen im Selztal zwischen Sörgenloch und Stackeden-Elsheim. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Sörgenloch und dem Selzverband gesichert und erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.	0,76 ha
W	Erhöhung des Oberflächenabflusses aufgrund der Versiegelung für Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Gebäude und Nebenanlagen Reduzierung der örtlichen Grundwasserneubildung, falls eine Ableitung in die Kanalisation erfolgt	0,76 ha		Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten ist die Grundwasserneubildung im jetzigen Zustand bereits gering. Durch die geplanten Vorhaben wird der Wert weiter abnehmen. Eine Versickerung größerer Niederschlagswassermengen wird kaum möglich sein. Die Versickerung im Gebiet ist ohnehin nicht zu empfehlen, da es im Bereich potentieller Rutschgefährdung liegt ⁶ . Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses muss durch geeignete Rückhaltemaßnahmen erfolgen.	

⁶ Stapf + Sturny, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik und Grundbau mbH: a.a.O.

				<p>Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen.</p> <p>Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das anfallende Gebietswasser über die Kanalisation abgeführt wird.</p>	
AB	<p>Laut Bebauungsplan möglicher Verlust von Biotoptypen</p> <p>Ruderalvegetation trocken</p> <p>Kleingarten und -brachen</p> <p>Grasbrache ruderal mit Gehölzaufwuchs</p> <p>Wirtschaftsgrünland</p> <p>Private Grün- Stell- und Hofflächen (ca. 20 % versiegelt)</p> <p>Gehölz, Hecke</p> <p>Obstanlage</p> <p>Damit verbunden ist:</p> <p>Verdrängung und Verlust von Lebensraumfunktionen für Tierarten des Siedlungsrandes, im Speziellen: Zauneidechsen und vorkommende Brutvogelarten</p>	<p>50 m²</p> <p>3.404 m²</p> <p>4.275 m²</p> <p>1.819 m²</p> <p>7.076 m²</p> <p>173 m²</p> <p>2.055 m²</p> <hr/> <p>1,89 ha</p>		<p><u>Private Grünflächen</u></p> <p>In den als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen ist insbesondere eine Kleingartennutzung zulässig und wünschenswert.</p> <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Ergänzend sind je Baugrundstück ein Baum, bei Grundstücken >400m² zwei Bäume zu pflanzen.</p> <p><u>Öffentliche Grünflächen</u></p> <p>Im Straßenraum sind gemäß Plandarstellung 8 Straßenbäume zu pflanzen. Entlang der Straße am westlichen Gebietsrand sind zudem weitere 7 Straßenbäume in einem Grünstreifen zu pflanzen.</p> <p>Auf den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.</p> <p>Sicherung des aktuellen Erhaltungszustands der Zauneidechsenpopulation und der Vogelarten durch:</p> <p>(Diese Maßnahmen sind besonders auf Ebene der Durchführung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen)</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumfällungen und Strauchrodungen dürfen nur im vom Naturschutzgesetz für den Außenbereich festgesetzten Zeiten (Zeitraum zwischen 31. September und 1. März) stattfinden. Außerhalb dieses Zeitraums ist ggf. weitere artenschutzrechtliche Begehung notwendig (VSR, FFH-Richtlinie). 	<p>0,24 ha</p> <p>Ca. 40 Bäume</p> <p>0,73 ha</p> <p>15 Bäume</p> <p>0,02 ha</p>

			<ul style="list-style-type: none"> • In der Winterzeit ist das Baufeld von Holzhaufen, Steinschüttungen, Schnittguthaufen, Brennholzstapeln ... zu räumen. Hierbei ist auf Igel und Bilche zu achten, die gegebenenfalls vorsichtig umgesiedelt werden müssen. Ziel ist, das Baugebiet frei von Strukturen zu schaffen, um den Zauneidechsen die Fläche nach der Winterruhe möglichst unattraktiv zu machen. Eine Anlage neuer Strukturen (Totholzhaufen, Steinschüttungen) außerhalb der Baufläche erhöht die Wahrscheinlichkeit der Abwanderung und kompensiert möglichen Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. • Wird nicht unmittelbar im Sommer auf die Rodung folgend mit dem Bau begonnen, besteht die Gefahr der Einwanderung von Zauneidechsen (Maximaldistanz bis zu 2-4 km/Jahr Klewen in Gramentz 19954). Liegt der Baubeginn eine vollständigen Vegetationsperiode oder später nach der Rodung, ist die Fläche vorher noch einmal zum Ausschluss einer Besiedlung zu begehen. <p>Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen</p> <p>Einweisung des Baustellenpersonals und Achten auf die Einhaltung der vorgegebenen BE-Flächen.</p> <p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die im Rahmen der Umsiedlung angelegten Habitatstrukturen dienen als funktioneller Ausgleich für die verloren gegangenen Lebens-, Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. • Die im Rahmen der nachfolgenden Pflanzung und Spontanbegrünung entstehenden Grünland- Gebüsch- und Feldgehölzstrukturen dienen als funktionaler Ausgleich für die vorübergehende Inanspruchnahme von Lebensräumen allgemein häufiger unge- 	<p>25,7 ha</p>
--	--	--	--	----------------

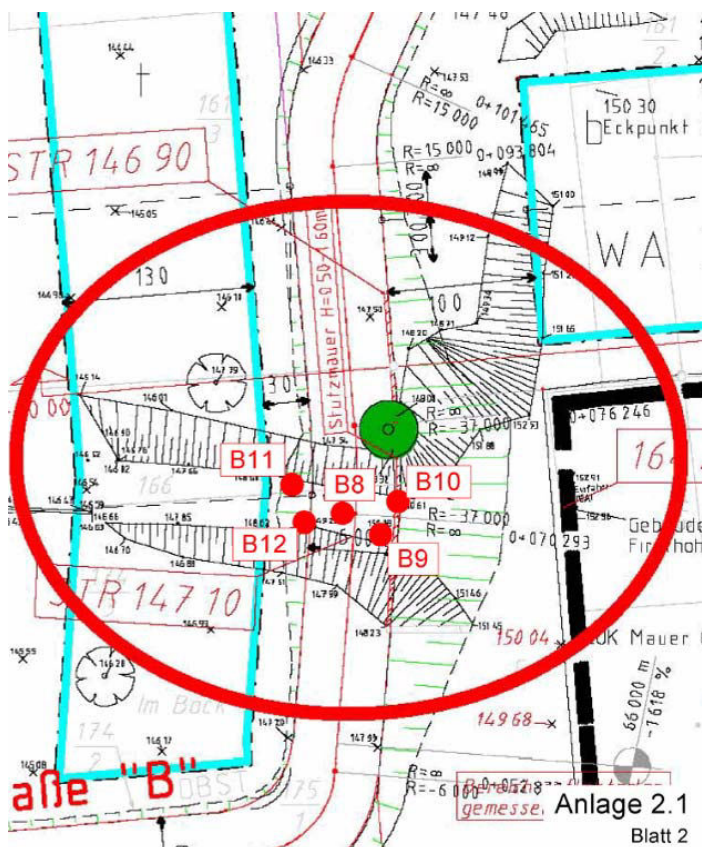
				fährdeter Vogelarten. Notwendigkeit externer Maßnahmen: Die genaue Berechnung eines verbleibenden externen Ersatzbedarfes ist schwierig. In Kombination mit den vorgesehenen Renaturierungsmaßnahmen in der Selzaue (siehe Potenzial Boden) ist ein Ersatz der verlorengehenden Funktionen gegeben, da hierdurch wertvolle Feuchtlebensräume geschaffen bzw. vorhandene Lebensräume in ihrer Funktion gestärkt werden.	
K	Verlust Kaltluftentstehungs- und -abflussflächen	0,76 ha		Grüngestaltungsmaßnahmen mit luftreinigenden Wirkungen (siehe AB) Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich	(siehe AB)
EL	Veränderung und Beeinträchtigung des gewachsenen, seltener werdenden und regions-typischen Ortsrandbildes von Sörgenloch durch die Entstehung weiterer überbauter Flächen, Verlust von kulturlandschaftstypischen Elementen wie Kleingärten, Brachen und Obstanlagen, dadurch Beeinträchtigung der Erlebnisqualität bei Gartennutzer und Spaziergänger.			Grüngestaltungsmaßnahmen (siehe Maßnahmen zu AB) Ermöglichung und Förderung der Kleingartennutzung in den verbleibenden privaten Grünflächen sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Notwendigkeit externer Maßnahmen: Soweit im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens ein nicht zu befriedigender Verlust an Klein- und Nutzgärten mit Freizeitcharakter erkennbar wird, ist dieser Bedarf an geeigneter Stelle in Ortsrandlage zu decken.	(siehe AB)

Die Umsetzung der zuvor beschriebenen landespflegerischen Maßnahmen ist – soweit sie in den Regelungsbereich eines verbindlichen Bauleitplans fallen – durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Die Verwendung wasser-durchlässiger Beläge wird festgesetzt. Bezüglich des Schutzguts Boden ist eine externe Kompensation erforderlich. Diese dient darüber hinaus auch der Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope.

In Abstimmungsgesprächen konnte die Flächenverfügbarkeit geklärt werden. Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen in der Größenordnung vom 0,76 ha werden im Selztal durchgeführt. Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch eine vertragliche Regelung.

Bodenverunreinigungen

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich zwischen dem Anwesen Mainzer Straße 14b und dem westlichen, talseitig gelegenen Wirtschaftsweg eine angeschüttete Rampe. Zur Vorbereitung der Erschließungsarbeiten im Rampenbereich erfolgte eine abfalltechnische Einstufung des Aushubmaterials.⁷ Hierzu wurde die Auffüllung untersucht. Über fünf Bohransatzpunkte wurde eine Mischprobe für eine erste orientierende LAGA-Analyse und –Auswertung genommen.



Lage der durchgeführten Bohrungen
(entnommen der Anlage 2.1 Blatt 2
des geotechnischen Berichts - siehe dort)

Die Ergebnisse sind in dem geotechnischen Bericht Nr. 2 dokumentiert. Bezugnehmend insbesondere auf die dortigen ‚Untersuchungsergebnisse und Beurteilung‘⁸ ergibt sich folgendes Bild:

⁷ Stapf + Sturny, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik und Grundbau mbH: Geotechnischer Bericht Nr. 2, Neubaugebiet ‚Wethbach‘ 55270 Sörrenloch, Abfalltechnische Untersuchung der Rampe hinter dem Anwesen Mainzer Straße 14b im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes, Mainz, Mai 2012

⁸ Stapf + Sturny: Geotechnischer Bericht Nr. 2, 2012: S. 7-8

Im Rampenbereich der geplanten Erschließungsmaßnahme konnten so gut wie keine Schadstoffe in der Auffüllung nachgewiesen werden. In der Mischprobe wurde nur eine minimale Erhöhung des TOC-Wertes⁹ ermittelt. Dies kann auf die Durchwurzelung zurückzuführen sein.

Der Gutachter ordnet die Mischprobe der Einbauklasse Z1.1 zu, da der maßgebende Wert TOC mit 0,6 mg/kg leicht erhöht vorliegt. Kein weiterer Parameter im Feststoff und im Eluat überschreitet die entsprechenden Grenzwerte der Einbauklasse Z0.

Im Weiteren weist der Gutachter darauf hin, dass es sich bei den vorliegenden Untersuchungen um eine erste Untersuchung, Einstufung und Beurteilung handelt. Das konkrete weitere Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden, Unternehmen und/oder Deponien abzustimmen.

Lärmimmissionen

- Metallverarbeitender Betrieb

Für einen im Plangebiet befindlichen metallverarbeitenden Betrieb, von dem Immissionen ausgehen, wurde im Laufe des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung veranlasst.¹⁰ Das Gutachten untersuchte die Zulässigkeit von geplanter Wohnnutzung in der Nachbarschaft zum Betrieb. Die gegenwärtigen betrieblichen Schalleinwirkungen wurden ermittelt und mit den Anforderungen der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998) beurteilt.

In die schalltechnischen Berechnungen sind die folgenden Annahmen für die Ermittlung der Schallemissionen im Betriebsgebäude und in der Betriebsfläche eingeflossen, die aus dem Gespräch mit dem Betriebsinhaber und als Ergebnis der Ortsbesichtigung abgeleitet wurden:¹¹

- Betriebszeiten nur an Werktagen von 16.00 bis 21.00 Uhr oder an Samstagen von 08.00 bis 15.00 Uhr,
- Laufzeit eines elektrisch betriebenen Trennschleifers im Betriebsraum außerhalb der Ruhezeit nach TA Lärm,
- im Betriebsraum wirkt zusätzlich durch allgemeine Arbeiten ein über die gesamte Betriebszeit gemittelter Innengeräuschpegel als Takt-Maximum-Mittelungspegel von 80 dB(A),
- zwei Fahrbewegungen (Ein- oder Ausfahrt) mit Pkw oder Kleintransportern in der Betriebsfläche westlich und nördlich vor dem Betriebsgelände,
- zwei Fahrbewegungen (Ein- oder Ausfahrt) mit Lkw zul. Gesamtgewicht $\leq 7,5$ t westlich vor dem Betriebsgelände,
- in der freien Betriebsfläche werden keine lärmintensiven Arbeiten ausgeführt.

Als Maßnahmen zur Minderung der Schallemission wurden ergänzend vorgesehen:

- beim Betrieb lärmintensiver Maschinen (Trennschleifer o.ä.) oder der Ausführung entsprechend lärmintensiver Arbeiten im Betriebsraum ist das Tor geschlossen zu halten,

⁹ TOC = ‚total organic carbon‘. Mit dem TOC-Gehalt wird der gesamte organische Kohlenstoffanteil im Boden, das heißt sowohl der natürlichen organischen Substanzen als auch der organischen Schadstoffe, erfasst.

¹⁰ Dipl.-Ing. Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz: Sörgenloch, metallverarbeitender Betrieb im Bebauungsplan ‚Wethbach‘, Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft, Wiesbaden, September 2011

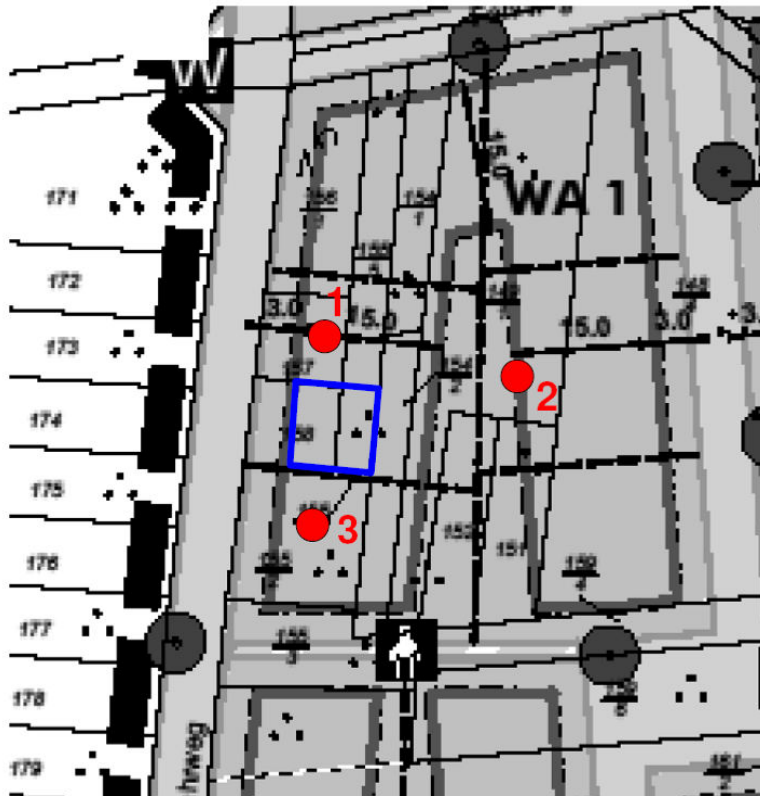
¹¹ ebenda: a.a.O., Kapitel 4 ‚Annahmen für die Ermittlung der Schallemissionen des Betriebes‘, S. 3 f

- in die Abluftanlage wird ein Schalldämpfer eingebaut, der die Schallemissionen nach außen um mindestens 15 dB in der Oktav-Mittenfrequenz 250 Hz mindert.

Sörgenloch, metallverarbeitender Betrieb im Bebauungsplan ‚Wethbach‘
 Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft

Lageplan

 Betriebsgebäude  Immissionsorte



Lageplan mit Darstellung des metallverarbeitenden Betriebes sowie der maßgeblichen Immissionspunkte

Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass die vom metallverarbeitenden Betrieb und dem damit verbundenen Fahrzeugverkehr ausgehenden Schalleinwirkungen den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Tagzeit (06.00 Uhr und 22.00 Uhr) an den nächsten Baugrenzen deutlich unterschreiten. Voraussetzung ist die Einhaltung der im Gutachten beschriebenen und oben benannten Grundlagen für die Berechnung bzw. der vorgesehenen Maßnahmen. Diese wurden parallel zum Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Vertrag liegt vor.

IP-Nr.	Lage	Nutzung	Geschoss	Beurteilungspegel	Spitzenpegel	Überschreitung
				tags dB(A)	tags dB(A)	tags dB(A)
1	Baugrenze Nord	WA	1.OG	47	82	-
2	Baugrenze Ost	WA	1.OG	36	61	-
3	Baugrenze Süd	WA	1.OG	46	81	-

Berechnungsergebnisse für die Schallimmissionen des metallverarbeitenden Betriebes an den maßgeblichen Immissionspunkten

In der Summe der aufgezeigten Maßnahmen und dem Baurecht auf Zeit wird gleichermaßen den Belangen der Wohnbebauung nach Schutz wie auch den gewerblichen Belangen nach einer

Weiternutzung der Betriebsstätte entsprochen. Gewertet wird dabei auch, dass die Gemeinde keine realistischen Möglichkeiten hat, dem Eigenbedarf an Wohnbauland an anderen als dieser Stelle Rechnung zu tragen.

- Winzerbetrieb

Nördlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Fahrweges ist angrenzend an den historischen Gebäudebestand des Ortskerns ein Winzerbetrieb vorhanden, von dem Geräuschemissionen ausgehen. Der Betrieb wird im Nebenerwerb geführt. Im Bebauungsplan wird das Anwesen als Dorfgebiet festgesetzt.

Die Vereinbarkeit des geplanten Wohngebietes mit dem Winzerbetrieb wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens¹² überprüft. Auf der Basis einer Betriebsbeschreibung und weitergehender Erläuterungen des Winzers erfolgte eine Prognoseberechnung der Anlagengeräusche für die künftig benachbarte Wohnbebauung. Hierauf aufbauend wurde die Geräuschsituation bewertet.

Im Betrieb wird ausschließlich Fasswein produziert, es erfolgen keine Flaschenabfüllung und kein Verkauf an Kleinkunden. Ein zum Betrieb gehörender Schmalspurtraktor und ein normaler Traktor, das Fassweinelager und die Kelter sind außerhalb des Plangebietes untergebracht. Im Plangebiet findet kein Lieferanten- oder Kundenverkehr statt.

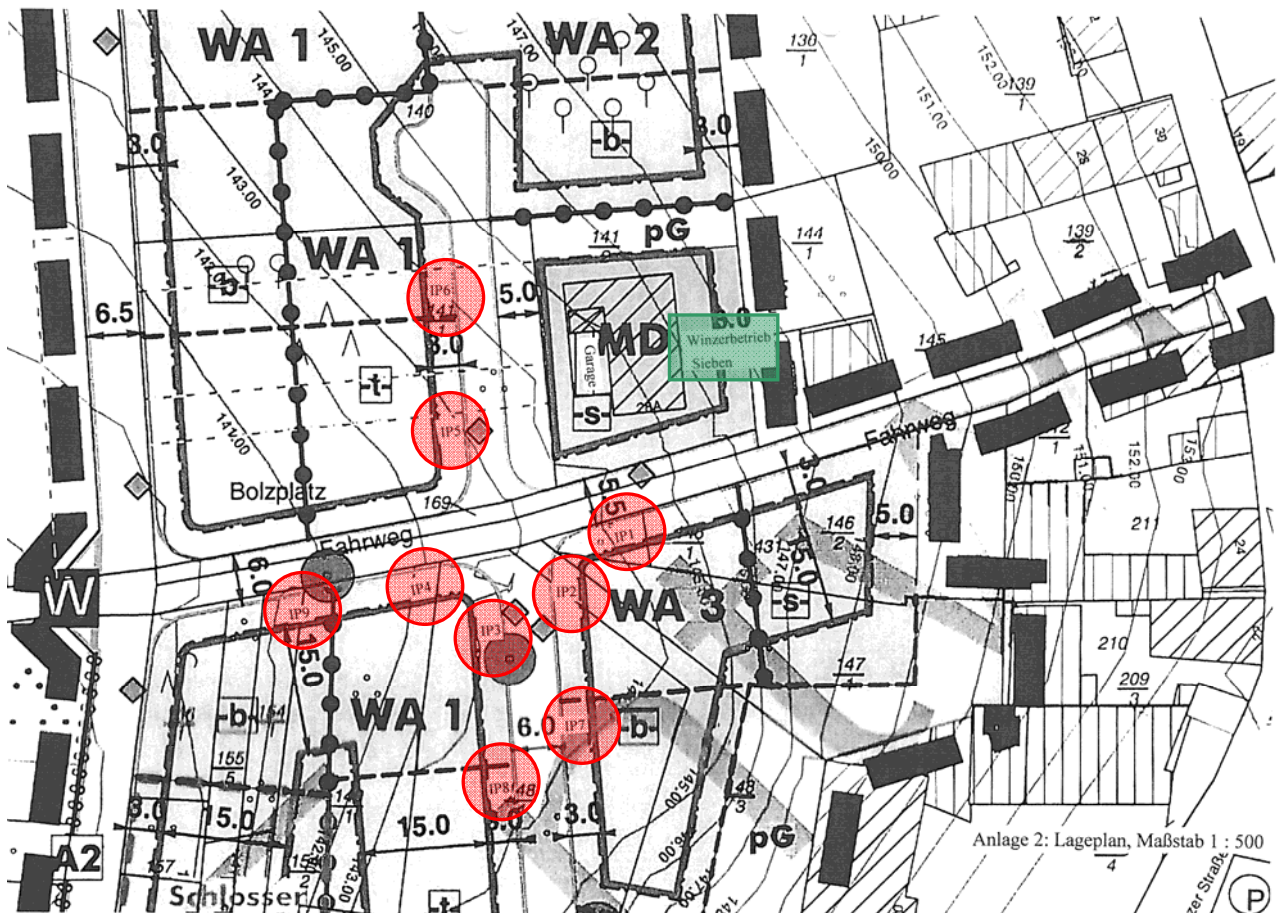
Grundsätzlich werden folgende Tätigkeiten am Standort durchgeführt:

- Saisonbedingte Arbeiten wie Pflanzenschutzsprühgerät befüllen und reinigen,
- Trauben abladen und Transport in die Garage,
- Traktoren und diverse Anbaugeräte reinigen.

Die Berechnung der Beurteilungspegel der Anlagengeräusche bei verschiedenen Arbeitsabläufen (Pflanzenschutzspritzung, Weinlese) erfolgte für 9 Immissionsorte, deren Lage der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist. Die Immissionsorte befinden sich auf den Baugrenzen in der Nachbarschaft des Winzerbetriebes, da der genaue Grundriss und Standort der geplanten Gebäude zum derzeitigen Planungsstand noch nicht fest liegen.

Zur Bewertung der Geräuschsituation wurde die Technische Anleitung Lärm vom 26. Aug. 1998 (TA Lärm) herangezogen. Grundsätzlich gilt die TA Lärm zur Beurteilung der Geräusche von Gewerbebetrieben. Ausgenommen hiervon sind jedoch nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen, wie der hier vorliegende Winzerbetrieb. Der Gutachter verweist jedoch auf Rechtsprechungen, die eine analoge Anwendung der TA Lärm auch für landwirtschaftliche Betriebe anerkennen.

¹² Prof. Dr. Peter Gordan: Ortsgemeinde Sörgenloch - Bebauungsplanverfahren Wethbach - Der Schutz des allgemeinen Wohngebietes vor Anlagengeräuschen des Winzerbetriebes Mainzer Straße 28a, Mainz, Juni 2012



Lageplan mit Darstellung des Winzerbetriebes sowie der maßgeblichen Immissionspunkte; ohne Maßstab; der Winzerbetrieb wurde zur besseren Lesbarkeit grün und die Immissionsorte rot gekennzeichnet

In die schalltechnischen Berechnungen sind die folgenden Anlagengeräusche bei verschiedenen Arbeitsabläufen eingeflossen, die aus der Betriebsbeschreibung und dem Gespräch mit dem Betriebsinhaber abgeleitet wurden:

Pflanzenschutzspritzung:

- während des Tagzeitraums (06.00 – 22.00 Uhr):
Befüllen und Anrühren des Spritzmittels auf der Stellfläche vor dem Garagentor: 1 Stunde,
Reinigung von Pflanzensprühergerät und Traktor mit Hochdruckreiniger: 1 Stunde
- während der ungünstigsten Nachtstunde zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr:
Reinigung von Pflanzenschutzsprühergerät und Traktor auf der Stellfläche vor dem Garagentor: 45 Minuten

Weinlese:

- während des Tagzeitraums (06.00 – 22.00 Uhr):
Trauben abladen, Transport in die Garage: 2 Stunden,
Reinigung von Traubenwagen und Traktor mit Hochdruckreiniger: 2 Stunden
- während der ungünstigsten vollen Stunde zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr:
Trauben abladen, Transport in die Garage: 1 Stunde
- während der ungünstigsten vollen Stunde zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr:
Reinigung von Traubenwagen und Traktor mit Hochdruckreiniger: 1 Stunde

– 22.00 Uhr - 06.00 Uhr:

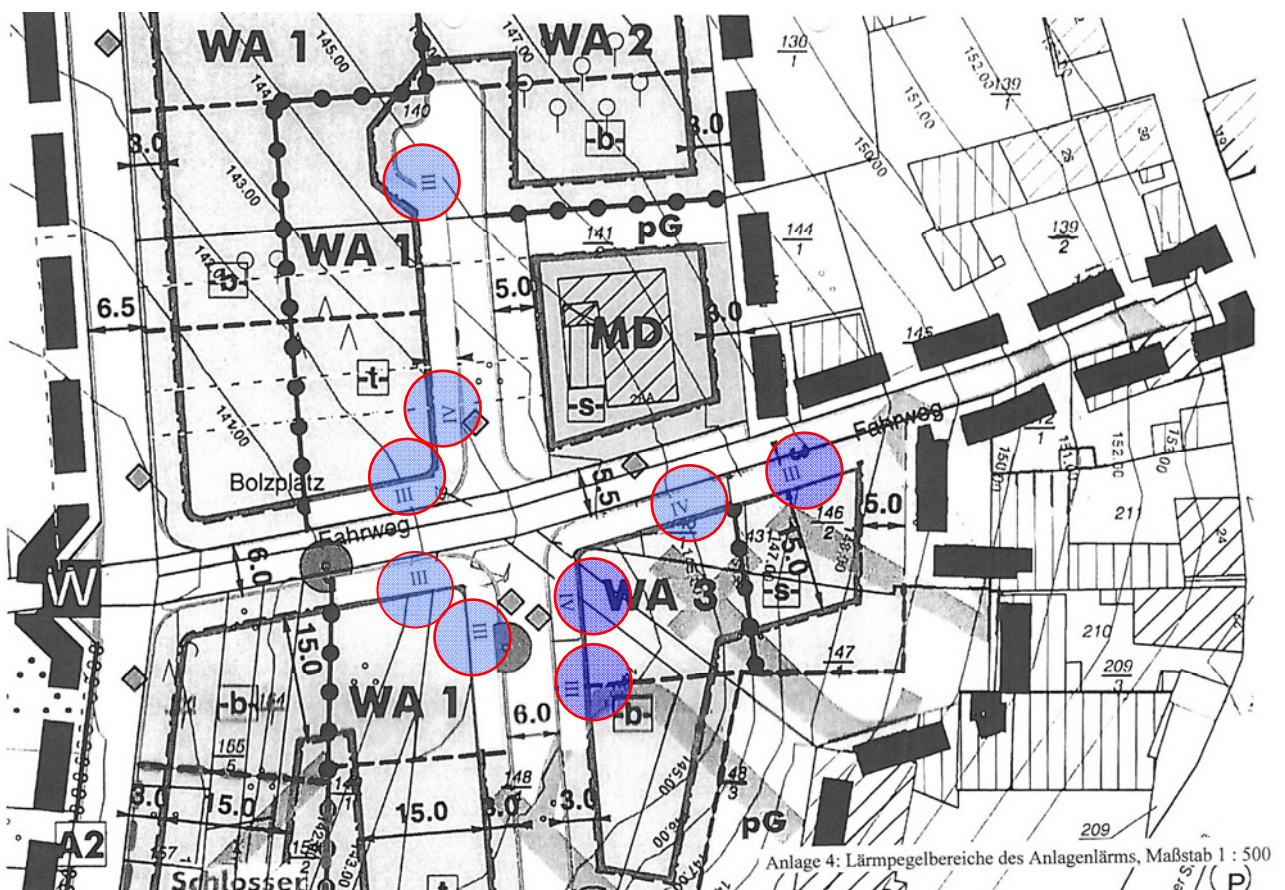
Trauben pressen in der Garage bei geschlossenem Garagentor, bezogen auf eine Stunde (Hiermit wurde die Möglichkeit berücksichtigt, dass der Winzer die Kelter zukünftig optional auf seinem Grundstück unterbringt und benutzt)

Nicht angesetzt wurde ein Lieferanten- und Kundenverkehr, da sich das Fassweinlager außerhalb des Plangebietes befindet.

Zusammenfassend kommt das Immissionsgutachten zu folgender Beurteilung:

Die Geräusche, die tagsüber durch das Befüllen/Anrühren des Spritzmittels und Reinigen des Pflanzenschutzsprühgerätes sowie durch das Abladen von Trauben, den Transport in die Garage und die Reinigung von Traktor und Traubenwagen entstehen, überschreiten bei freier Schallausbreitung den Immissionsrichtwert von 55 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 70 dB(A) (tags) für seltene Ereignisse wird jedoch durch diese Aktivitäten erheblich unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird durch das Abladen der Trauben und den Transport in die Garage der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) überschritten. Eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) (nachts) für seltene Ereignisse tritt nur bei den direkten Nachbarn auf. Reinigungsarbeiten von Pflanzenschutzsprühgerät, Traktor und Traubenwagen führen nachts jedoch nicht nur bei den direkten Nachbarn zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) (nachts) für seltene Ereignisse.



Lageplan mit Darstellung der Lärmpegelbereiche des Anlagenlärms; ohne Maßstab die Vorgaben wurden zur besseren Lesbarkeit farbig hinterlegt

Das Traubenpressen innerhalb der geschlossenen Garage stellt in der Nacht keine erhebliche Geräuschbelastung dar. Damit ist auch sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte am Tag eingehalten werden können.

Das Gutachten zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts ohne weitere Maßnahmen nicht eingehalten werden können. Zum Schutz der geplanten Bebauung gegen Außenlärm empfiehlt der Gutachter einerseits organisatorische Maßnahmen und andererseits passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘. Die Anwendung passiver Maßnahmen wird als vertretbar angesehen mit Verweis auf verschiedene Urteile. So hat der VGH von Baden-Württemberg 2006 festgestellt, dass einer an einen Gewerbebetrieb heranrückenden Wohnbebauung, bei der durch den Einbau von Schallschutzfenstern die zumutbaren Innenpegel nicht überschritten werden, nicht entgegen gehalten werden kann, dass der maßgebliche Immissionsort für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Gewerbelärm gemäß TA Lärm 0,5 m außerhalb vor dem geöffneten Fenster liegt. Auch das OVG Nordrhein-Westfalen führt im Jahr 2011 aus, dass passiver Schallschutz eine ‚architektonische Selbsthilfe‘ sein kann. In seinem Urteil vom 07. Juni 2012 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die Bewältigung eines Konflikts zwischen Gewerbe und heranrückender Wohnbebauung abwägungsfehlerfrei auch dadurch geschehen kann, dass den durch den Betriebslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.

Im Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage der gutachterlichen Empfehlung zum passiven Schallschutz die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Sie gelten für die Straßenfronten der jeweiligen Bebauung und auch für die Seitenfronten der Gebäude, von denen freie Sicht auf den Stellplatz vor der Garage des Winzerbetriebs besteht (vgl. Planzeichnung und Textfestsetzungen). Es sind diejenigen Baugrenzen ausgewiesen, deren Lärmbelastung dem Lärmpegelbereich III oder dem Lärmpegelbereich IV entspricht. Für die übrigen Baugrenzen/Gebäudefronten entspricht die Lärmbelastung den Lärmpegelbereichen I oder II. Bei diesen Lärmpegelbereichen sind bei Wohngebäuden keine besonderen Maßnahmen zum Schutz gegen den Außenlärm erforderlich.

Darüber hinaus werden vom Gutachter weitere Maßnahmen vorgeschlagen. So sollen zur Verminderung von Emissionen Reinigungsarbeiten mit dem Hochdruckreiniger auf der Stellfläche vor dem Garagentor nicht in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr durchgeführt werden. Es wird keine unvorhersehbare Notwendigkeit gesehen, die Reinigungsarbeiten mit dem Hochdruckreiniger in den Nachtstunden vorzunehmen. Zur Reduzierung von Immissionen für die Wohnbebauung sollen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nicht an Gebäudefronten vorgesehen werden, deren Belastung durch Anlagengeräusche des Winzerbetriebes Sieben dem Lärmpegelbereich III oder dem Lärmpegelbereich IV entspricht. Damit wäre der Schutz der Bewohner im Bereich ihrer Terrassen und Balkone vor den Anlagengeräuschen des Winzerbetriebes Sieben gewährleistet.

In der Gesamtheit der Situation wird bewertet, dass die Gemeinde keine realistischen Möglichkeiten hat, dem Eigenbedarf an Wohnbauland an anderer als dieser Stelle Rechnung zu tragen. Anderweitige Flächenalternativen sind innerhalb der Gemarkungsgrenzen nicht vorhanden. Die Lage am Ortsrand ist aufgrund der Topographie und der Vielzahl sich überschneidender Interessen, die zu vereinbaren sind, nicht konfliktfrei. Mit dem schalltechnischen Gutachten wurde jedoch aufgezeigt, wie es möglich ist, einen vertretbaren Ausgleich der Interessen des bestehenden Winzers an einer Fortführung des Betriebs einerseits und der künftigen Wohnnutzung hinsichtlich der Wohnruhe andererseits zu realisieren. Der Wohnbebauung werden dabei zugunsten des Winzers in Anerkennung der notwendigen Betriebsvorgänge moderat erhöhte Aufwendungen bei der Errichtung der Außenhülle aufgegeben. Aufgrund der dörflichen Struktur von Sörgenloch muss sich eine Wohnbebauung im Übergang zur traditionellen Ortslage im Klaren sein, dass eine gewisse Wechselwirkung im Sinne einer Vorbelastung, hier durch landwirtschaftliche Betriebsgeräusche, gegeben und nicht vermeidbar ist. Der Winzer ist in der Zukunft in seinem Be-

stand gesichert. Lediglich bei nachrangigen Vorgängen wird eine Rücksichtnahme aufgegeben, die sowohl nach Art wie auch angesichts der Notwendigkeit der wohnbaulichen Entwicklung vertretbar erscheint. Der Verzicht auf Außenwohnbereiche in Richtung des Winzerbetriebes für die nächstgelegenen Grundstücke wird als gut machbar bewertet, da es sich hier regelmäßig um Nord- und Ostlagen handelt.

- Benachbarte Nutzungen

Südwestlich des Plangebietes befindet sich im Mühlweg die gewerbliche Nutzung M&E Reifendienst, der Sportplatz und die Feuerwehr.

Aufgrund des vorhandenen großen Abstandes zwischen den angeführten Nutzungen und dem geplanten Wohngebiet, ist davon auszugehen, dass die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gewährleistet sein wird. Der Abstand vom Sportplatz und der Feuerwehr zum Plangebiet beträgt ca. 200 m. Zwischen der angesprochenen gewerblichen Nutzung und dem geplanten Neubaugebiet beträgt der Abstand ca. 170 m.

Zu dem bestehenden Wohngebiet an der Straße ‚An der Oberweide‘ werden diese Abstände auf ca. 160 m bzw. ca. 100 m unterschritten. Die angeführten Betriebe und Einrichtungen werden daher bereits durch die vorhandenen Wohnnutzungen in Bezug auf die Immissionen begrenzt. Immissionsschutzrechtliche Probleme sind in diesem Bereich nicht bekannt, so dass auch für das weiter entfernte Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Sörgenloch beabsichtigt, zusätzliche Wohnbauflächen für bestehenden Eigenbedarf aus der Gemeinde bereit zu stellen und somit ihren Charakter als attraktiven Wohnort weiter zu festigen. Dazu will sie im Westen der Ortslage den Bereich ‚Wethbach‘ als Wohngebiet entwickeln. Da die Gemeinde derzeit keine Wohnbauflächen zur Verfügung hat, ist die Realisierung dieses Wohngebietes wesentlich für die Entwicklung der Gemeinde. Mit der Verwirklichung der Planung wird die Ortslage in diesem Bereich abgerundet. Gleichzeitig soll auch das ungesteuerte Bauen in der 2. und teilweise sogar 3. Reihe von der Mainzer Straße geordnet werden.

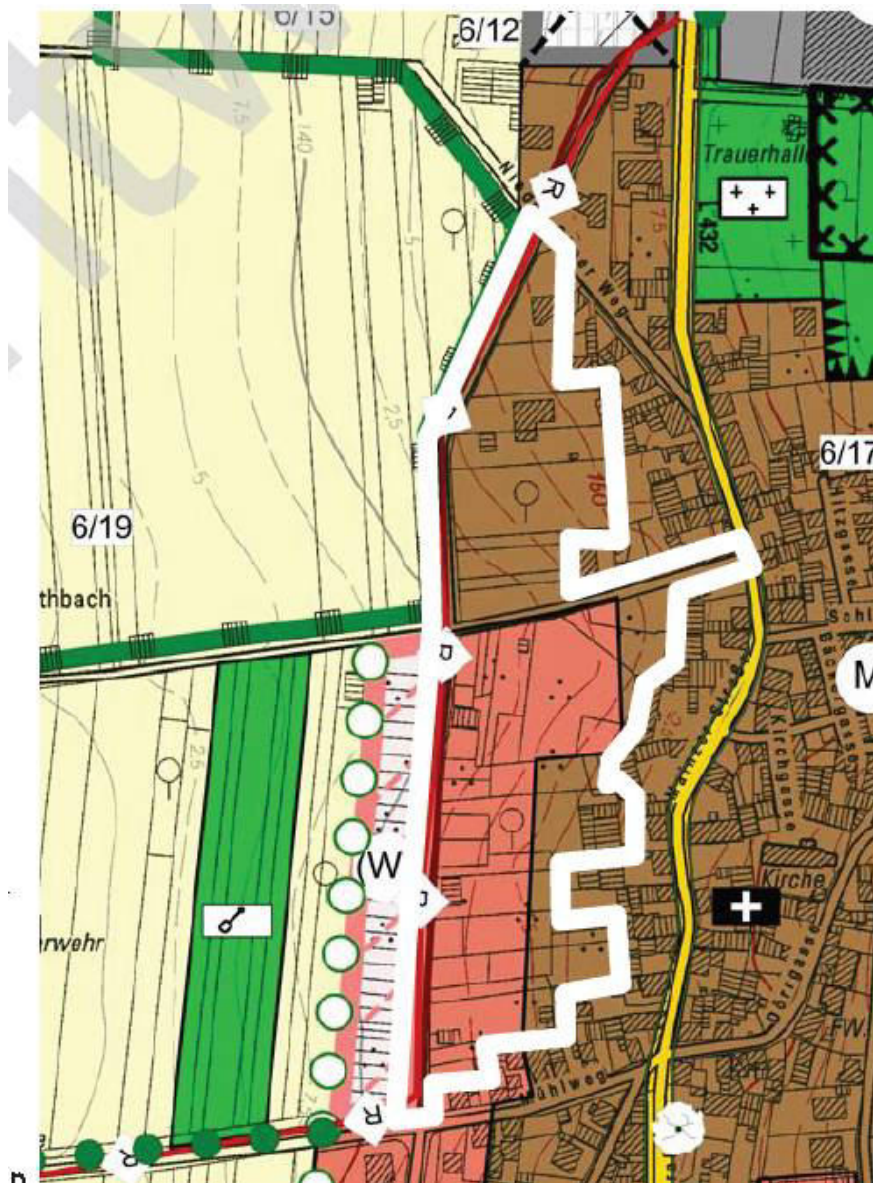
Hierzu ist eine rückwärtige Erschließungsstraße unabdingbar. In Notsituationen soll mit dieser Straße eine Umleitungsfunktion für die beengte Ortsdurchfahrt ermöglicht werden.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben werden geschaffen.

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 2,3 ha im Teilgebiet 1 sowie von ca. 2,6 ha im Teilgebiet 2 auf.

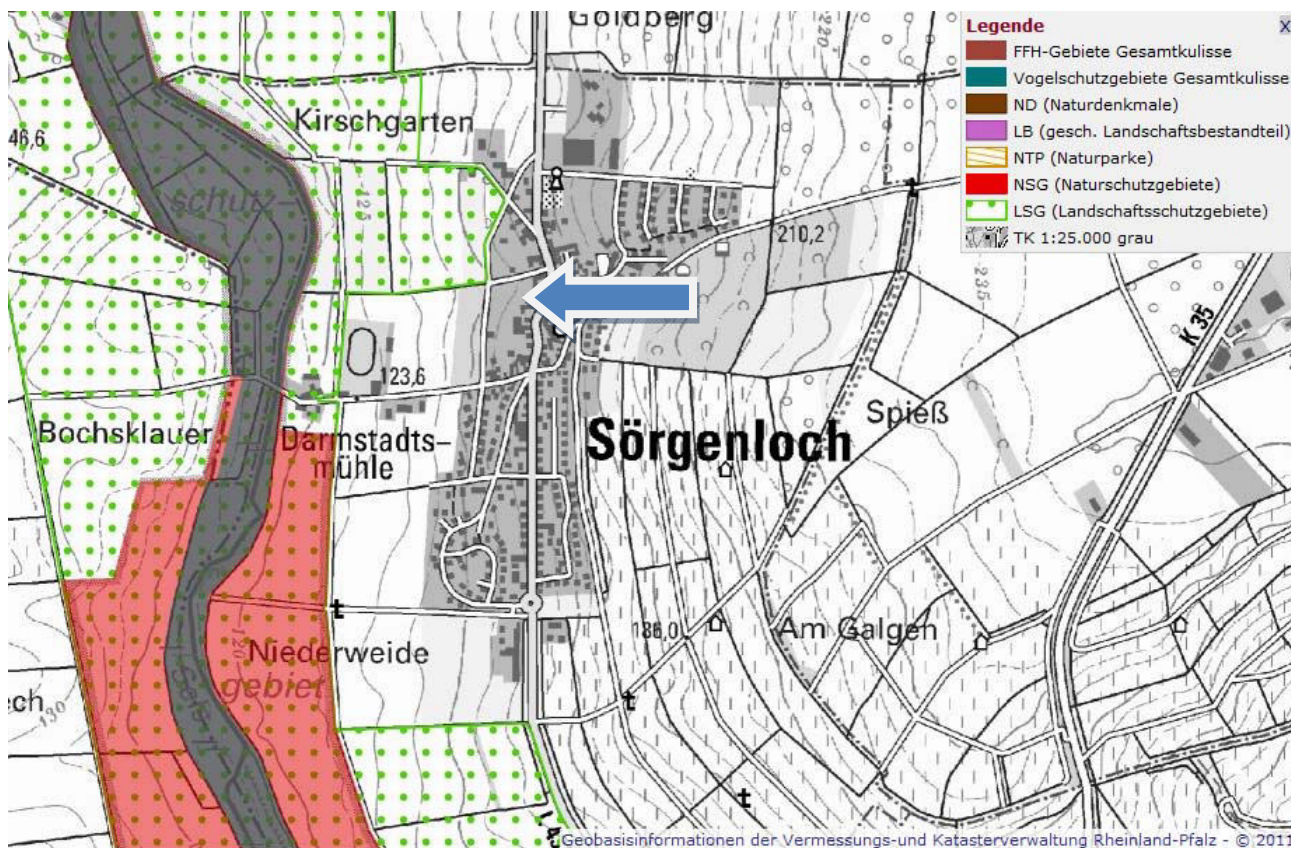
Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, veröffentlicht Mai 2004, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Wohngebietes

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung



Auszug FNP 2015 Nieder-Olm

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist der Geltungsbereich als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt. Nach Nordwesten schließt sich das Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘ an. Der gebietsbegrenzende Weg im Westen hat die Funktion als Radweg. Entlang des westlichen Erschließungsweges empfiehlt der Landschaftsplan die Begrenzung weiterer Siedlungsausdehnung. Weitere Aussagen zum Plangebiet selbst trifft der Landschaftsplan nicht.



Auszug LANIS (Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/)

Planung Vernetzter Biotopsysteme

Das Plangebiet und sein Umfeld sind als Entwicklungsgebiet dargestellt.

Biotopkartierung

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen.

Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebiets sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Im Nordwesten schließt sich jedoch unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘ an

Natura 2000

Natura 2000-Flächen sind nicht ausgewiesen. Nächstes Natura 2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim‘, welches sich westlich des Orts in ca. 400 m Entfernung befindet.

Entwässerung

§ 2 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz fordert für die Beseitigung von Niederschlagswasser die Versickerung oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des gegebenen Hangrutschungsrisikos nicht vorgesehen¹³.

¹³ Stapf + Sturny, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik und Grundbau mbH: a.a.O.

Teilgebiet 2

Die Fläche liegt in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Landschaftsraums ‚Selztal‘, die in hohem Maße biotopvernetzende Funktion hat. Lokal ist es ein gut verzahnter, strukturreicher Übergangsraum zwischen Selztal und Siedlung.

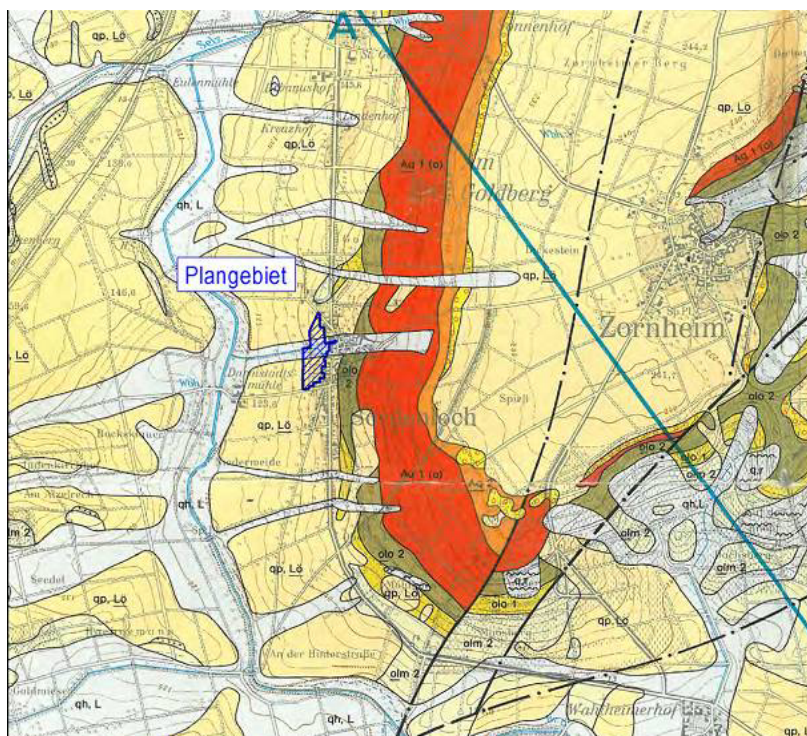
Relief, Geologie und Böden

Im Plangebiet ist in nord-südlicher Ausrichtung ein deutlicher Höhenversprung vorhanden. Dieser wird durch die im Gebiet vorhandene Altbebauung im östlichen Plangebiet markiert. Nach Westen hin ist das Gebiet schwach bis deutlich zur Selzaue hin geneigt.

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus den ‚Cerithien-Schichten‘ des Mainzer Beckens, die während des Tertiärs, dort im Oberoligozän bis Untermiozän abgelagert wurden. Es handelt sich um weißgraue Kalksteinformationen mit tonig-mergeligen Einschaltungen. Lokal sind auch Sandlinsen anzutreffen.

Überlagert sind die Ausgangsgesteine Lößlehm-, Schwemm- und Sandlößdecken, die durch die Verwitterung der Kalke entstanden sind und im Pleistozän umgelagert wurden.

Die Böden sind durch Verwitterungsbildungen und periglaziale Hangsedimente aus carbonatischen Gesteinen des Tertiärs entstanden. Sie weisen zumeist noch hohe Kalkgehalte auf.



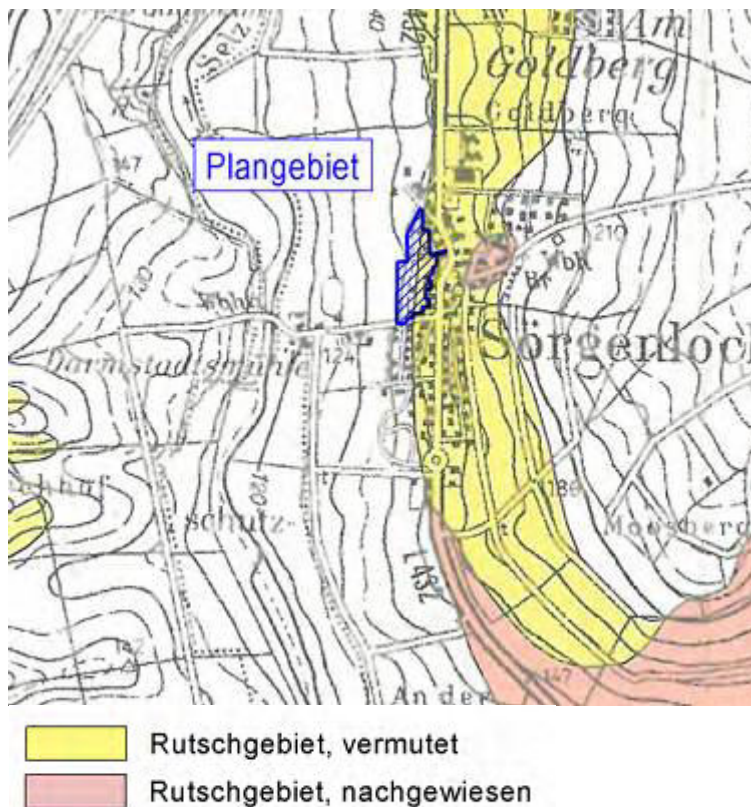
Zeichenerklärung geol. Karte:

Schicht:	Kürzel:	Farbe:
Obere Certhithienschichten (Tertiär)	Aq1 (o)	rot
Süßwasserschichten (Tertiär)	olo 2	olivbraun
Cyrenenmergel (Tertiär)	olo 1	gelbbraun
Löß / Lößlehm (Quartär)	qp, Lö	beige
Ablagerungen Bäche / Flüsse (Quartär)	qh, L	hellblau

Auszug Geologische Karte 1:25000¹⁴

Als Bodentypen sind überwiegend Kalk-Pelosole und Rendzinen ausgebildet. Überwiegend sind Rendzinen aus Schutt-Schluffmergeln anzutreffen. Es handelt sich hier um skelettarme, tonig-lehmige Böden. Es besteht eine sehr hohe potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser.

Das Gebiet liegt in einem vermuteten Rutschgebiet.

Hangstabilitätskarte 1:25.000 - Auszug¹⁵

Böden üben folgende natürliche Funktionen aus:

- Substrat, Lebensraum, Wasserspeicher- und -regulator, Schadstofffilter und -puffer, Archiv.

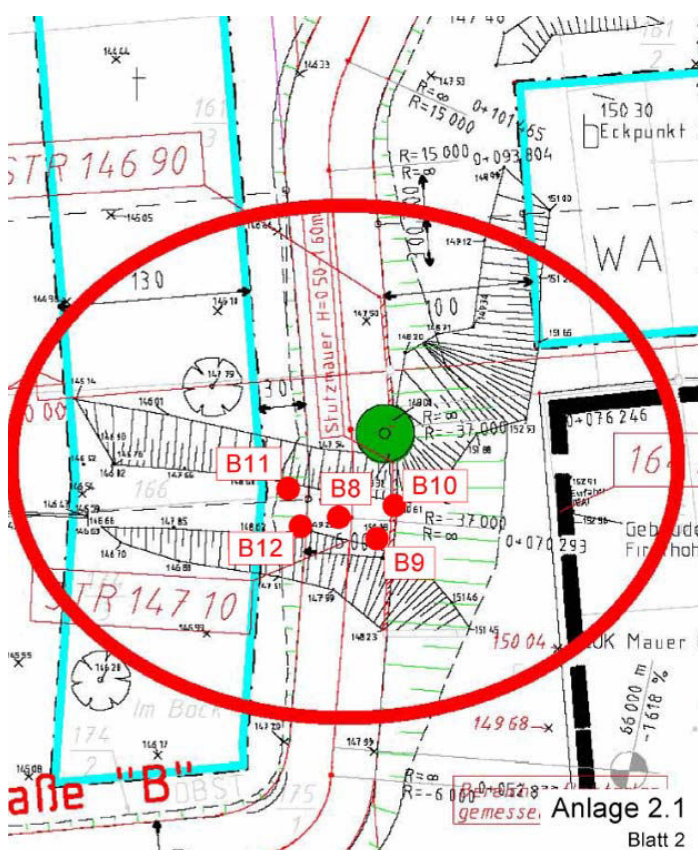
¹⁴ Vgl. Stapf + Sturny, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik und Grundbau mbH: a.a.O. Anlage 1.2

¹⁵ Vgl. Stapf + Sturny: Geotechnischer Bericht Nr. 1, November 2011, Anlage 1.3

Im Plangebiet bestehen in Bereichen mit Bebauung und Erschließung deutliche Beeinträchtigungen des Bodens. Auch durch Auffüllungen und Materialumlagerungen sowie teilweise intensive Nutzungen sind Vorbelastungen des Bodenhaushaltes gegeben.

Bodenverunreinigungen

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich zwischen dem Anwesen Mainzer Straße 14b und dem westlichen, talseitig gelegenen Wirtschaftsweg eine angeschüttete Rampe. Zur Vorbereitung der Erschließungsarbeiten im Rampenbereich erfolgte eine abfalltechnische Einstufung des Aushubmaterials.¹⁶ Hierzu wurde die Auffüllung untersucht. Über fünf Bohransatzpunkte wurde eine Mischprobe für eine erste orientierende LAGA-Analyse und –Auswertung genommen.



Lage der durchgeführten Bohrungen
(entnommen der Anlage 2.1 Blatt 2
des geotechnischen Berichts - siehe dort)

Die Ergebnisse sind in dem geotechnischen Bericht Nr. 2 dokumentiert. Bezugnehmend insbesondere auf die dortigen ‚Untersuchungsergebnisse und Beurteilung‘¹⁷ ergibt sich folgendes Bild:

Im Rampenbereich der geplanten Erschließungsmaßnahme konnten so gut wie keine Schadstoffe in der Auffüllung nachgewiesen werden. In der Mischprobe wurde nur eine minimale Erhöhung des TOC-Wertes¹⁸ ermittelt. Dies kann auf die Durchwurzelung zurückzuführen sein.

Der Gutachter ordnet die Mischprobe der Einbauklasse Z1.1 zu, da der maßgebende Wert TOC mit 0,6 mg/kg leicht erhöht vorliegt. Kein weiterer Parameter im Feststoff und im Eluat überschreitet die entsprechenden Grenzwerte der Einbauklasse Z0.

¹⁶ Vgl. Stapf + Sturny: Geotechnischer Bericht Nr. 2, Mai 2012

¹⁷ Vgl. Stapf + Sturny: Geotechnischer Bericht Nr. 2, Mai 2012, S. 7-8

¹⁸ TOC = ‚total organic carbon‘. Mit dem TOC-Gehalt wird der gesamte organische Kohlenstoffanteil im Boden, das heißt sowohl der natürlichen organischen Substanzen als auch der organischen Schadstoffe erfasst.

Im Weiteren weist der Gutachter darauf hin, dass es sich bei den vorliegenden Untersuchungen um eine erste Untersuchung, Einstufung und Beurteilung handelt. Das konkrete weitere Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden, Unternehmen und/oder Deponien abzustimmen.

Die Schutzwürdigkeit für das Schutzgut Boden ist für das Gesamtgebiet als mittel anzusehen, da es sich nur noch teilweise um natürlich anstehende Böden handelt.

Wasserhaushalt

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zeigerpflanzen, die auf Vernässung oder oberflächennahes Grundwasser hinweisen, wurden nicht vorgefunden.

Grundwasser

Das Plangebiet gehört zur Grundwasserlandschaft ‚Tertiäre Mergel und Tone‘ mit allgemein geringer Grundwasserführung.

Die weitgehend vorhandene Lößbedeckung in Verbindung mit größeren Flurabständen bietet einen mittleren Schutz gegen anthropogene Einträge ins Grundwasser.

Die oberflächennahen Grundwasservorkommen sind ohne wasserwirtschaftliche Bedeutung.

Mit möglichen Grundwasserverunreinigungen ist durch die geplanten Nutzungen nicht zu rechnen. Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist gering.

Klima / Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Mischbereich aus bebauten sowie dauerhaft und zeitweise vegetationsbedeckten Bereichen mit überwiegendem Gefälle nach Westen. Siedlungsklimatisch wirksame Kaltluftproduktion oder -ableitung oder eine direkte lokalklimatische Wirkung für Sörgenloch bestehen nicht.

Für das örtliche Klima des Plangebiets sind die Eingriffe in den Klimahaushalt als gering einzustufen. Das Klimapotenzial ist wenig empfindlich gegenüber den zu erwartenden Eingriffen.

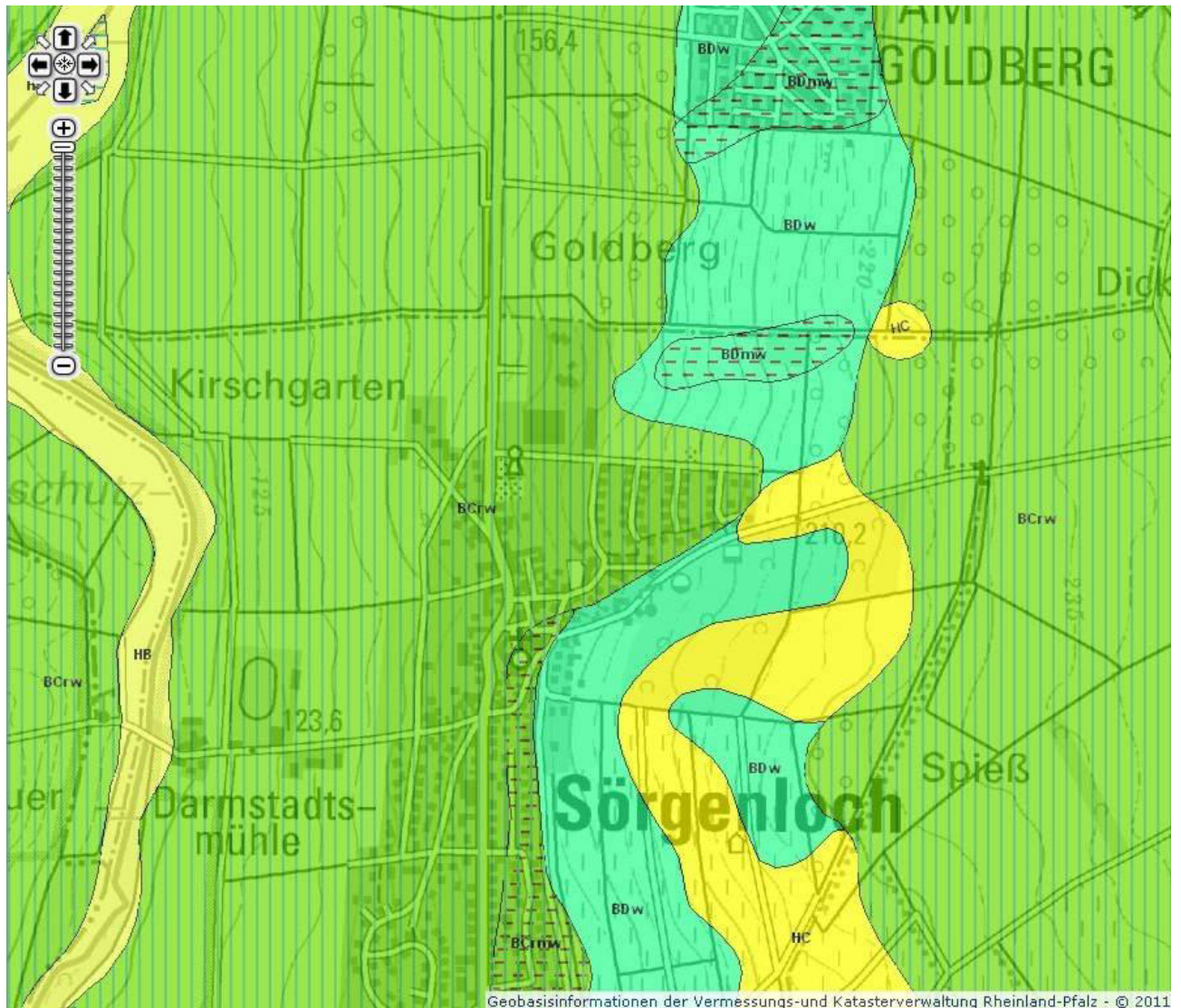
Tiere und Pflanzen

Die Umweltuntersuchung erfolgt in Form einer Geländebegehung mit floristischen Bestandsaufnahmen in den floristisch interessanteren Bereichen. Darüber hinaus fließen faunistische Zufallsbeobachtungen ein. Anhand von Art und Ausprägung der kartierten Biotoptypen wird die Bedeutung für Tierartengruppen allgemein beschrieben. Ergänzend wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung¹⁹ durchgeführt, um das Vorkommen von Zauneidechsen zu konkretisieren.

Flora

Die Fläche ist charakterisierbar als Lebensraum für leicht Wärme liebende Arten basenreicher Standorte. Hier würde als Potenzielle Natürliche Vegetation die sehr basenreiche, mäßig frische bis frische, wärmeliebende Variante des Binglekraut-Perlgras-Buchenwaldes (BCrw – Melico-Fagetum mercuriaetosum) vorkommen.

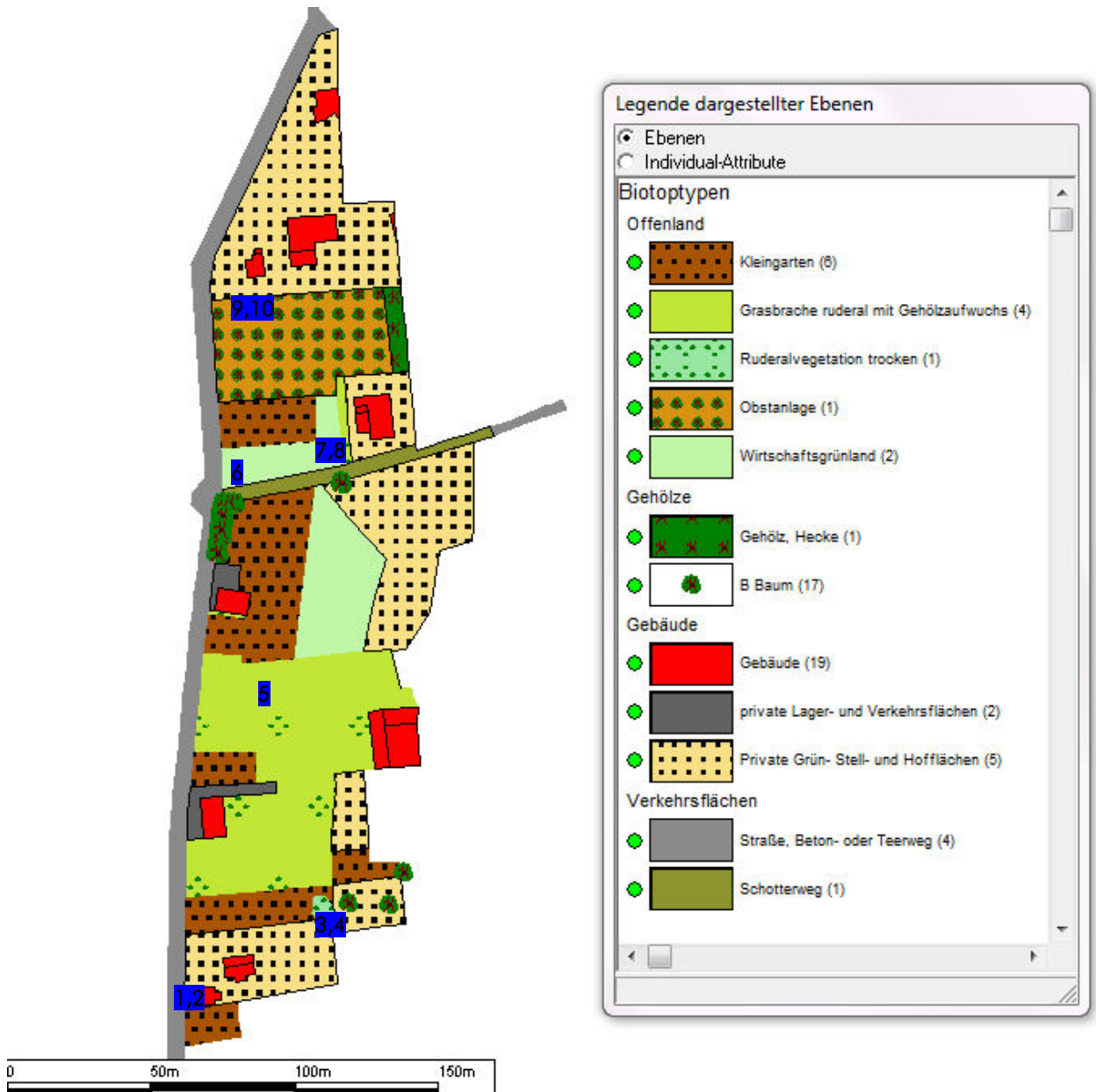
¹⁹ Beratungsgesellschaft NATUR dbR: BPlan ‚In der Wethbach‘ OG Sörgenloch, Faunistischen Gutachten Reptilien, Endbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung, Nackenheim, 09. August 2012; ergänzt durch Schreiben vom 23. Januar 2013



Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) Auszug LANIS (Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/)

Aktuell besteht das Gebiet aus einem relativ kleinteiligen Nutzungsmosaik von genutzten und brach gefallen Kleingarten- und Obstanlagen, Wirtschaftsgrünland und teilweise alten Obst- und sonstigen Gehölzen, Gebäude und Verkehrsflächen.

Biotoptypen und Nutzungen sind in der folgenden Abbildung dargestellt:



Landespflegerische Bestandskartierung der Biotoptypen/Nutzungen

Alle vorkommenden Biotoptypen sind durch intensives menschliches Wirken entstanden. Auffällig ist jedoch das Zurückgehen der landwirtschaftlichen, obst- und gartenbaulichen Nutzungen.

Die folgende Fotodokumentation dient zur Verdeutlichung:



Hausgrundstück im Süden mit Rasen- und Kleingartenanteilen, durchsetzt mit Obst- und Ziergehölzen



Brach- und Aufschüttungsflächen



Grasbrachen



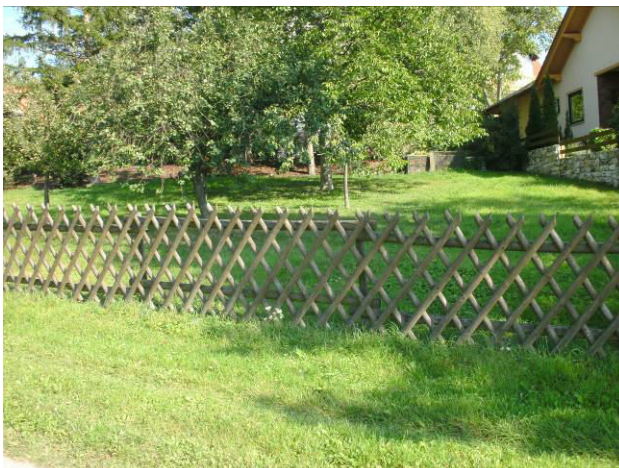
Grünland, Gartenbau und Obstanlage



Kleintierhaltung



große Hybridpappel



Hausgrundstück und Obstanlage im Norden

Wertfaktoren für die Einschätzung der Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts ‚Arten und Biotope‘

Werteinheit	Wertstufe	Gefährdung	Gefährdungsgrad bzw. Spezifität	Standortbedingungen	Wiederherstellbarkeit/ Ersetzbarkeit (Entwicklungsdauer)	Beziehung zu umgebenden Flächen	Lebensraumfunktion für Tierarten	
sehr hoch	15	Rote-Liste Biotoptypen	Sicherungs-rang 1*	Seltene Sonderstandorte	Ausgeschlossen (>150 Jahre)	Sehr empfindlich gegenüber Veränderung der Umgebung	Zahlreiche Rote Liste Arten	
	14		Sicherungs-rang 1,2	Etwas häufigere Sonderstandorte	Unwahrscheinlich (50-150 Jahre)			
hoch	13		Sicherungs-rang 1,2,3	Mittlere Standorte	Seltene Sonderstandorte	Langfristig möglich (15-50 Jahre)		Empfindlich gegenüber Veränderung der Umgebung
	12					Mittelfristig möglich (5-15 Jahre)		
	11			Sicherungs-rang 2,3,4	Mittlere Standorte, verbreitete Sonderstandorte	Kurzfristig möglich (0-5 Jahre)		
mittelhoch	10		Sicherungs-rang 3,4					
	9	Zwischenstufe: Beeinträchtigte Bestände von 10, insb. gem. §28 geschützte Flächen oder besonders gut ausgebildete Bereiche von 8, häufig vorkommend						
	8	Nicht gefährdet	Typisch für traditionelle Kulturlandschaft	Naturbelassene, verbreitete Standortbedingungen	Mittel- oder kurzfristig möglich	Gegenüber der Umgebung weitgehend neutral	Vereinzelt Rote Liste Arten	
mittel	7	Kulturbedingt mit dominanten Defiziten	Anthropogen veränderte Standortbedingungen	Anthropogen stark veränderte Standortbedingungen	Landespflegerisch nicht wünschenswert	Gegenüber der Umgebung weitgehend neutral	V.a. Allerweltsarten, teils Eignung für seltene Arten	
	6							
	5							
mittelgering	4		Kein dauerhafter Lebensraum für heim. Arten, nur einige Lebensraumfunktionen	Anthropogen stark veränderte Standortbedingungen	Landespflegerisch nicht wünschenswert	Angrenzende Flächen belastend	V.a. Allerweltsarten, teils Funktionen für seltene Arten	
	3							
	2							
gering	1	Keine Lebensraumfunktionen	Kein dauerhafter Lebensraum für heim. Arten, nur einige Lebensraumfunktionen	Landespflegerisch nicht wünschenswert	Angrenzende Flächen belastend	Wenige Allerweltsarten		
ohne Wert	0							

* Sicherungsrang lt. Roter Liste gefährdeter Biotoptypen von Rheinland – Pfalz.

Kleingärten und Grünbereiche der Hausgrundstücke:

Die Biotoptypen sind geprägt durch häufige Lebensraumveränderungen und –beeinträchtigungen. Sie werden als mittelgeringwertig eingestuft, da sie nur als Teillebensraum fungieren und v. a. für Ubiquisten als Nahrungsquelle dienen.

Strukturreiche Grasbrachen:

Sie gehen zumeist aus brachgefallenen Kleingärten und Obstanlagen hervor. Mit zunehmendem Alter und Sukzessionsfortschritt steigt die ökologische Bedeutung. Sie werden als mittelhochwertig eingestuft, denn sie stellen typische Lebens- und Rückzugsbiotope der Siedlungsrandlage dar. Ergänzungsstrukturen wie Holzstapel und Erd- oder Steinhaufen kommen vor.

Gebüsche, Gehölze:

Sie werden als mittelhochwertig eingestuft, denn sie stellen typische Biotope der Kulturlandschaft dar, bei weitgehend naturbelassenen Standortbedingungen. Gehölze dienen einer Vielzahl von Arten als Lebens- oder Teillebensraum. Sie sind im Gebiet mit den Brach- und Kleingartenflächen eng vernetzt.

Obstanlagen:

Die Obstanlagen dienen v. a. Allerweltsarten als Lebensraum. Nur vereinzelt sind seltene Arten anzutreffen. Es handelt sich um kulturbedingte Flächen mit dominanten Defiziten bezüglich der Lebensraumqualität. Ihr Wert wird als mittelgering eingestuft.

Bebaute und Verkehrsflächen:

Sie werden als mittelgeringwertig eingestuft, da sie nur als Teillebensraum fungieren und v. a. für Ubiquisten als Nahrungsquelle dienen. Ständige Störungen verhindern die Entwicklung stabiler Biotope.

Fauna

Der gesamte Untersuchungsraum bildet ein Biotopmosaik aus genutzten und brach liegenden Flächen mit Obst- und Strauchgehölzen. Es bietet Lebensraum für Vögel, Insekten, Kleinsäuger und Reptilien der Lebensraumtypen ‚Siedlung und Siedlungsrand‘.

Um das eventuelle Vorkommen geschützter Arten sowie die Betroffenheit hinreichend genau beurteilen zu können, wurde ein separates faunistisches Gutachten angefertigt²⁰. (Die folgenden Textpassagen sind diesem Gutachten entnommen, ohne die Zitate im Einzelnen zu kennzeichnen.)

Bei den Begehungen wurden singende oder revieranzeigende **Vögel** erfasst. Geeignete Strukturen, wie die Haldenflächen, Mauerbereiche, Gebüschränder... wurden im Hinblick auf **Eidechsenvorkommen** untersucht. Die vorhandenen Scheunen und Hallen wurden im Hinblick auf die mögliche Nutzung durch **Fledermäuse** untersucht.

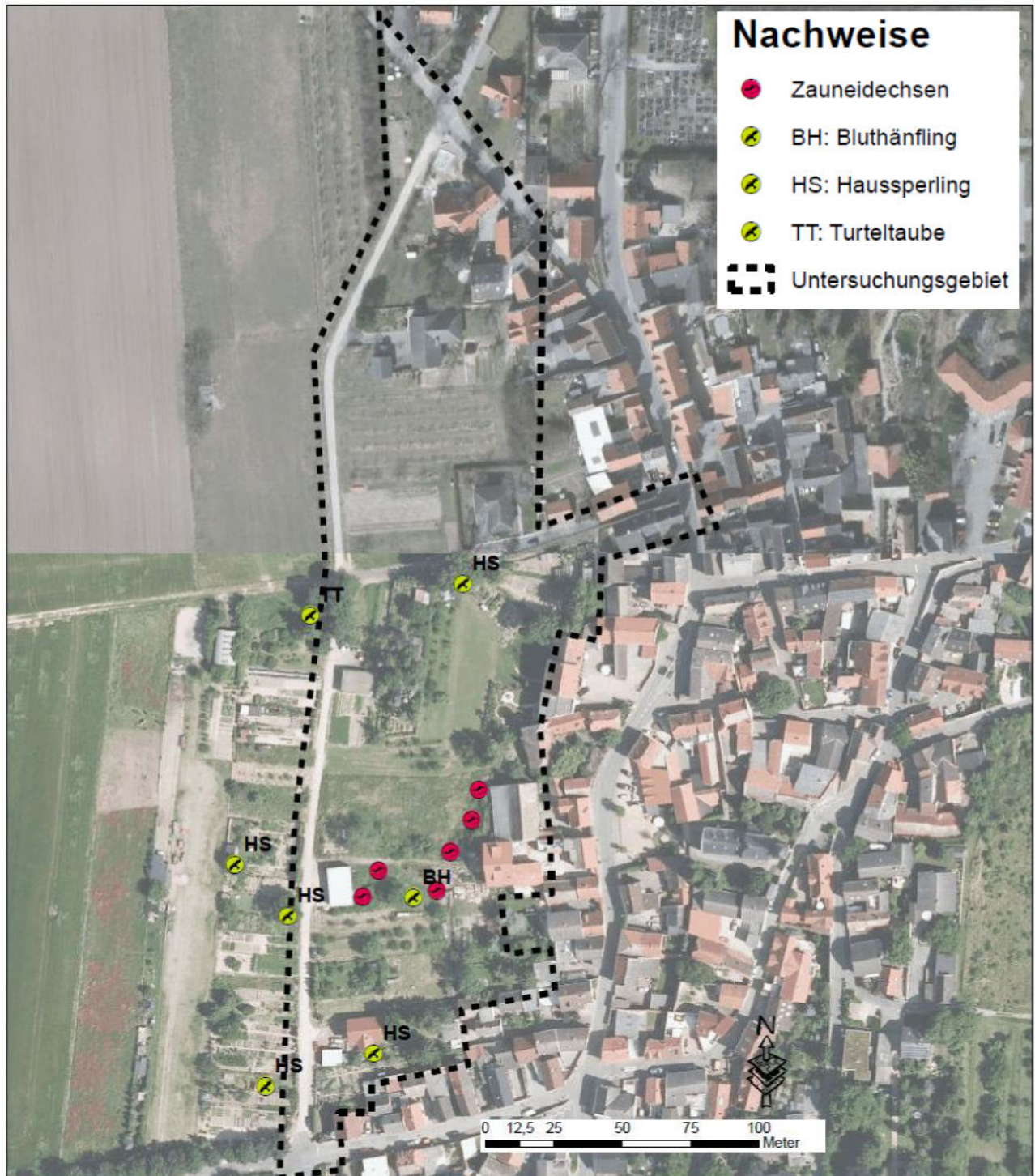
Reptilien:

Es konnten trotz geeigneter Habitatstruktur nur wenige Zauneidechsen nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung, dass die Erfassungsrate bei einer Begehung nach unserer Erfahrung bei 10-20 % des Bestandes liegt, ist von einer betroffenen Metapopulation von rund 20 Tieren auszugehen. Die Besiedlung dürfte sich in den gesamten Ortsrandbereich von Sörgenloch und die daran angrenzenden geeigneten Biotope erstrecken. Trotz der verbesserungsfähigen Vernetzungssituation in die umgebende Landschaft ist die lokale Population sehr weit abzugrenzen und dürfte insgesamt mehrere hundert bis tausend Individuen umfassen.

Aufgrund der Kartierungsergebnisse wurde für die streng geschützte Zauneidechse eine Betroffenheit festgestellt. Im Juli 2012 wurde eine weitere Begehung zur Erfassung der Reptilien durchgeführt.

²⁰ Beratungsgesellschaft NATUR dbR: BPlan ‚Wethbach‘ / Sörgenloch, Prüfung auf Potenziale für mögliche planungsrelevante Tiergruppen, insbesondere Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG, Nackenheim, 18. Mai 2012

Ergänzend zu der ersten gutachterlichen Untersuchung wurde ein faunistisches Gutachten mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung²¹ erstellt. Detaillierte Ausführungen hierzu sind in den nachstehenden Ausführungen enthalten.



Nachweis streng geschützter Zauneidechsen und gefährdeter oder streng geschützter Brutvögel im Untersuchungsgebiet und im nahen Randbereich (grüne Symbole), Arten auf der Vorwarnliste: HS Haussperling, BH Bluthänfling, gefährdete Arten: TT Turteltaube (Quelle: Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Mai 2012: S. 10)

²¹ Beratungsgesellschaft NATUR dbR: BPlan ‚In der Wethbach‘ OG Sörrenloch, Faunistischen Gutachten Reptilien, Endbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung, Nackenheim, 09. August 2012; ergänzt durch Schreiben vom 23. Januar 2013

Avifauna:

Es wurden 60 Beobachtungen von Vögeln ausgewertet. Diese verteilen sich auf 20 Arten (Tabelle 1) zumeist ungefährdeter Ubiquisten (Tabelle 2). Von den Brutvögeln, die entweder streng geschützt, gefährdet oder besonders geschützt nach Anhang 1 der EU-VSR, gelang mit der Turteltaube ein Nachweis mit möglicherweise Brutverdacht im Untersuchungsgebiet (UG) oder im nahen Randbereich (Ein Vogel flog von angegebenen Punkt Richtung Sportplatz nach SW und wurde eventuell kurz davor hier rufend erfasst). Es wurde mit Bluthänfling und Haussperling lediglich zwei weitere Arten mit Status auf der Vorwarnliste gefunden, Haussperling allerdings mit großer Dichte (Nistkästen Schrebergärten, Wohngebäude/Dächer). Als Gäste, die entweder streng geschützt, gefährdet oder besonders geschützt nach Anhang 1 der EU-VSR sind, wurde je ein Grünspecht, Dohle und Saatkrähe rufend oder überfliegend beobachtet.

Art	Lat. Name	Häufigkeit Brutpaar (Anzahl Ex.)	Status Brut-Gast	IUCN 2009	Rote Liste RLP 1992	Rote Liste D 2008	VSR EU 2009/1979	BArtSc hV 2005	BNatSchG 2002
Aaskrähe (Raben-)	<i>Corvus c. corone</i>	1	BV	LC	-	-	-	-	b
Amsel	<i>Turdus merula</i>	3+	B	LC	-	-	-	-	b
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	1	B	LC	-	V	-	-	b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	1	Rand	LC	-	-	-	-	b
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	1	G	LC	3	-	-	-	b
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	2	B	LC	-	-	-	-	b
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	1	BV/Rand	LC	-	-	-	-	b
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	1	B	LC	-	-	-	-	b
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1	B	LC	-	-	-	-	b
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	1	Rand	LC	3	-	-	s	s
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	2-3	B	LC	-	-	-	-	b
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	5+	B	LC	-	V	-	-	b
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	1	B	LC	-	-	-	-	b
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	1	G	LC	-	-	-	-	b
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	1	B	LC	-	-	-	-	b
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	2-3	B	LC	-	-	-	-	b
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	1	G	LC	3	-	-	-	b
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3-4	B	LC	-	-	-	-	b
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	1-2	BV	LC	-	-	-	-	b
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	1	BV	LC	-	3	-	-	s

Artenliste der nachgewiesenen Vogelarten (mit Schutzstatus)

Fledermäuse:

Die im Geltungsbereich vorhandenen Kleinhallen und Garagen sind aufgrund der relativ offenen Bauweise und mangelnder geeigneter Hangplätze nicht als Quartier für Fledermäuse geeignet.

Zusammenfassung:

Das Gebiet erscheint mit seiner Biotopausstattung derzeit als gut strukturierte regional typische Kulturlandschaft des gewachsenen Ortsrandes. Die Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope wird insgesamt als mittel bewertet. Aktuelle Vorkommen von streng geschützten, gefährdeten Tierarten und Arten der Vorwarnliste wurden festgestellt.

Strenggeschützte Arten - Artenschutzrechtliche Prüfung²²

Das Gelände des geplanten Baugebiets umfasst eine kleinräumige Mischung aus Gärten, Wiesen, Streuobstwiesen, Hallen und Lagerflächen, sodass ein Verdachtsmoment im Hinblick auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten bestand.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist daher zu prüfen:

- Können durch Steuerung der Baumaßnahmen Eingriffe, bzw. Verluste vermieden werden?
- Können im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung und einem Handlungskonzept zur Bewahrung des günstigen Erhaltungszustands der lokalen Population streng geschützter Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden?

Rechtlicher Hintergrund:

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Aufgrund der Vorgaben des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) im Urteil vom 10.01.2006 (C-98/03) wurde das Bundesnaturschutzgesetz zum 12.12.2007 (BGBl I S 2873), in Kraft getreten am 18.12.2007, geändert. Im März 2010 ist das neue Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten (BGBl 2009 Teil I Nr. 51). Alle Gesetzeszitate beziehen sich im Folgenden auf diese Neufassung.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Zu den besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gehören:

- Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG ‚Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie‘
- europäische Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG; ‚Vogelschutzrichtlinie‘
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 zu § 1 BArtSchVO ‚Bundesartenschutzverordnung‘

Zu den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG gehören besonders geschützte Arten:

²² Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Faunistisches Gutachten Reptilien, a.a.O.

- des Anhangs A der EG-VO 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG ‚Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie‘
- der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO ‚Bundesartenschutzverordnung‘

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote)."

Mit der Erweiterung des § 44 BNatSchG durch den Absatz 5 für Eingriffsvorhaben wird eine akzeptable und im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 erzielt:

1. „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
2. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
3. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
4. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
5. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Alle anderen lediglich national geschützten Tier- und Pflanzenarten sind nicht Gegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt bzw. können nicht ausgeschlossen werden, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

Artikel 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie und Art. 9 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie sind hierbei zu beachten.

Für Ausnahmevoraussetzungen muss gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind und
- keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einer Art zu erwarten ist bzw. bei derzeit schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

- das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führen und
- das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern.

Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Methodik und Ergebnisse:

Eine erste Begehung fand 03.05.2012 statt. Da trotz optimalem Frühlingswetter keine Reptilien gesichtet wurden, wurden weitere Begehungen vorgesehen, die am 17.05.2012 und 25.07.2012 durchgeführt wurden.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) war im Untersuchungsgebiet im gesamten Untersuchungsgebiet die einzige Reptilienart, die nachgewiesen werden konnte. Die vorhandenen Biotoptypen bieten alle für die Art notwendigen Habitatseigenschaften (Jagdhabitat, Fortpflanzungs- und Bruthabitat, Sonnenplätze, Winterquartiere).

Es konnten trotz geeigneter Habitatstruktur nur wenige Zauneidechsen nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung, dass die Erfassungsrate bei bis zur Berichterstellung 3 Begehungen nach unserer Erfahrung bei 10-30% des Bestandes liegt, ist von ca. 20 Tieren (20-60 Ind.) innerhalb des Untersuchungsgebiets auszugehen. Die Besiedlung dürfte sich in den gesamten Ortsrandbereich von Sörgenloch und die daran angrenzenden geeigneten Biotope erstrecken. Trotz der verbesserungsfähigen Vernetzungssituation in die umgebende Landschaft ist die lokale Population sehr weit abzugrenzen und dürfte insgesamt mehrere hundert bis tausend Individuen umfassen.

Im Plangebiet selbst wurde die Art nur in einem Teilbereich nachgewiesen, so dass nicht von einer durchgängigen Besiedlung ausgegangen werden kann. Bisher wurden nur adulte Individuen festgestellt, ein Reproduktionsnachweis steht noch aus. Ein sehr kleiner Anteil des von der

lokalen Population genutzten Arealen ist von der Planung betroffen. Da es sich um vermutlich ganzjährig genutzte Lebensräume der Art handelt, sind neben Jagdhabitaten auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen.

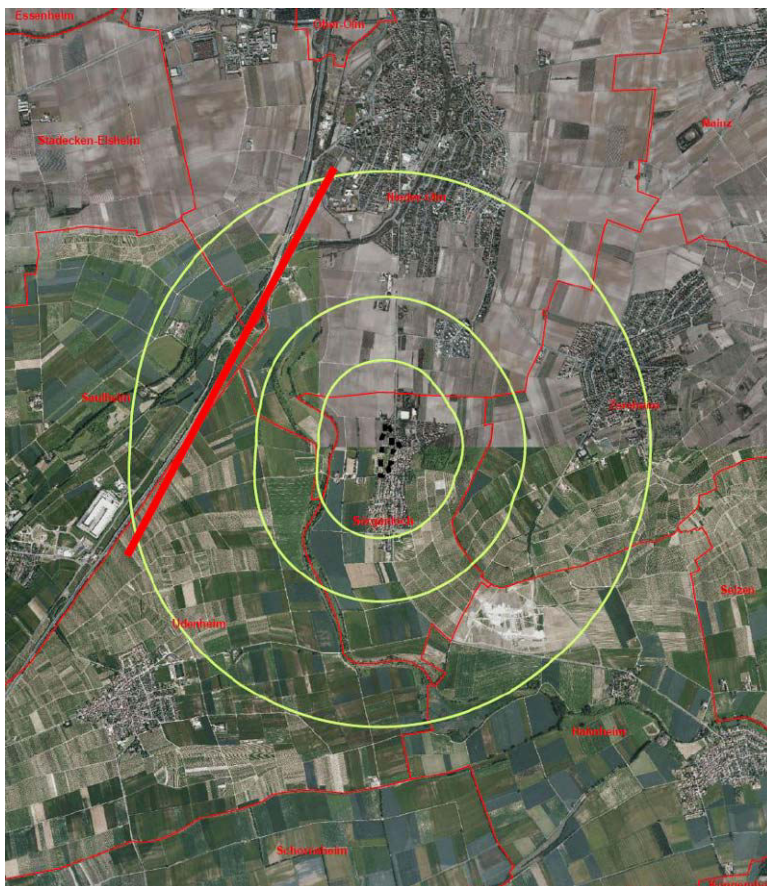


Nachweis streng geschützter Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet

Abgrenzung der lokalen Population der Zauneidechse:

Die Bestimmung der planungsrelevanten Population ist in der Regel schwierig und richtet sich nach Verteilungsmuster, Sozialstruktur, individuellem Raumanspruch und Mobilität der Arten. Zur Herleitung der Abgrenzung und des darauf folgenden Ersatzflächenbedarfs wurden die Merkmale Aktionsraum/Individuum, Populationsdichten, Mobilität/maximale Wanderdistanzen und Mindestflächengröße heran gezogen.

Die Abgrenzung der lokalen Population hatte zum Ergebnis, dass das Plangebiet keine optimale Vernetzung mit den Nachbarvorkommen zeigt. Dennoch wird davon ausgegangen, dass durch die vorhandenen Vernetzungsstrukturen ein Individuenaustausch möglich ist.



Abgrenzung der lokalen Zauneidechsen-Population der Tiere von der ‚Wethbach‘. Bis auf die harte Grenze der A 63 ist über Wanderkorridore, wie Straßenböschungen, die Grabensysteme der Weinberge und weniger genutzte unbefestigte Feldwege ein Austausch in alle geeigneten Flächen möglich. Die gelben Ringe zeigen die Distanzen 500m, 1.000m und 2.000m um des Zauneidechsenteilvorkommen ‚Wethbach‘.

Aufgrund der Kartierungsergebnisse wird für die streng geschützte Zauneidechse eine Betroffenheit festgestellt:

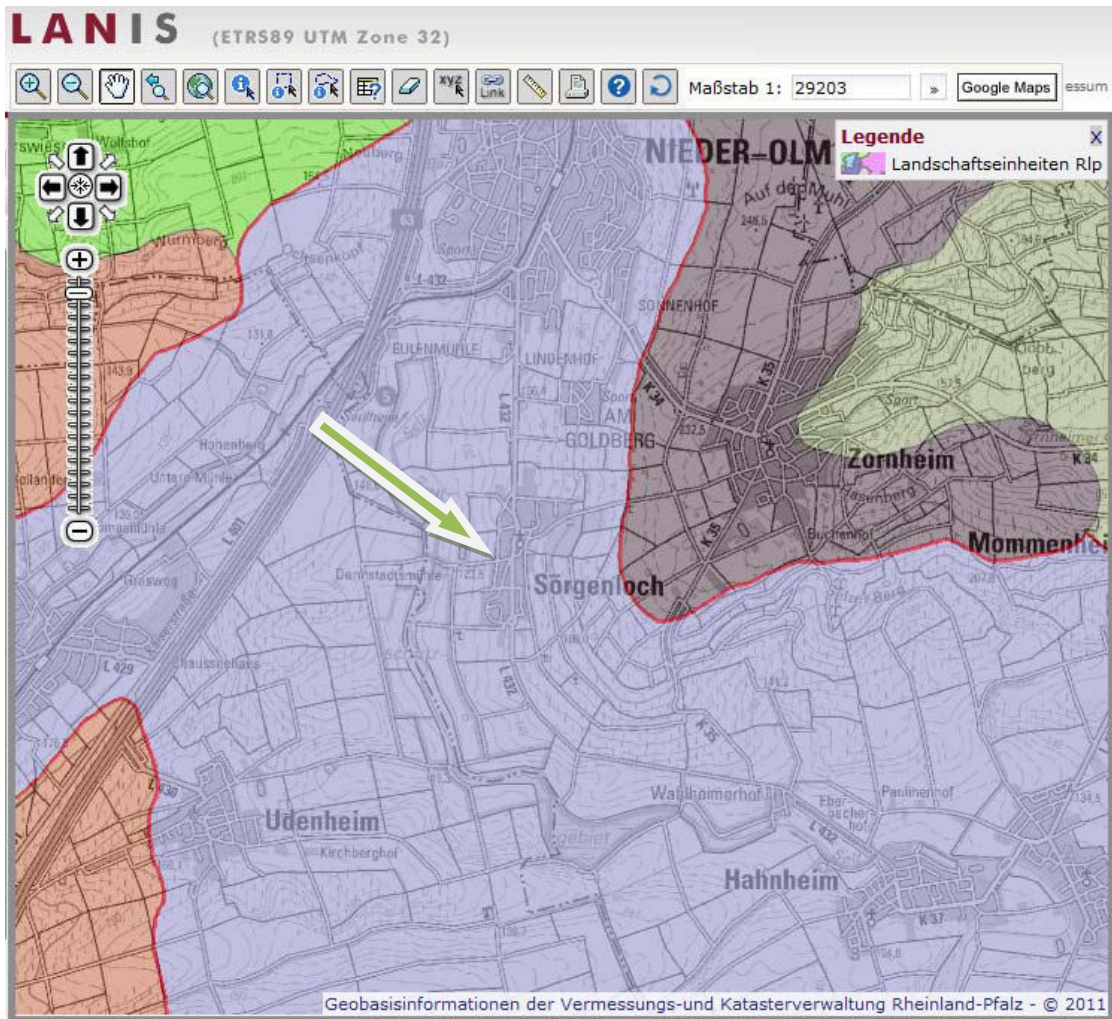
Schutz der Lebensstätten (Zerstörungsverbot)

„Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

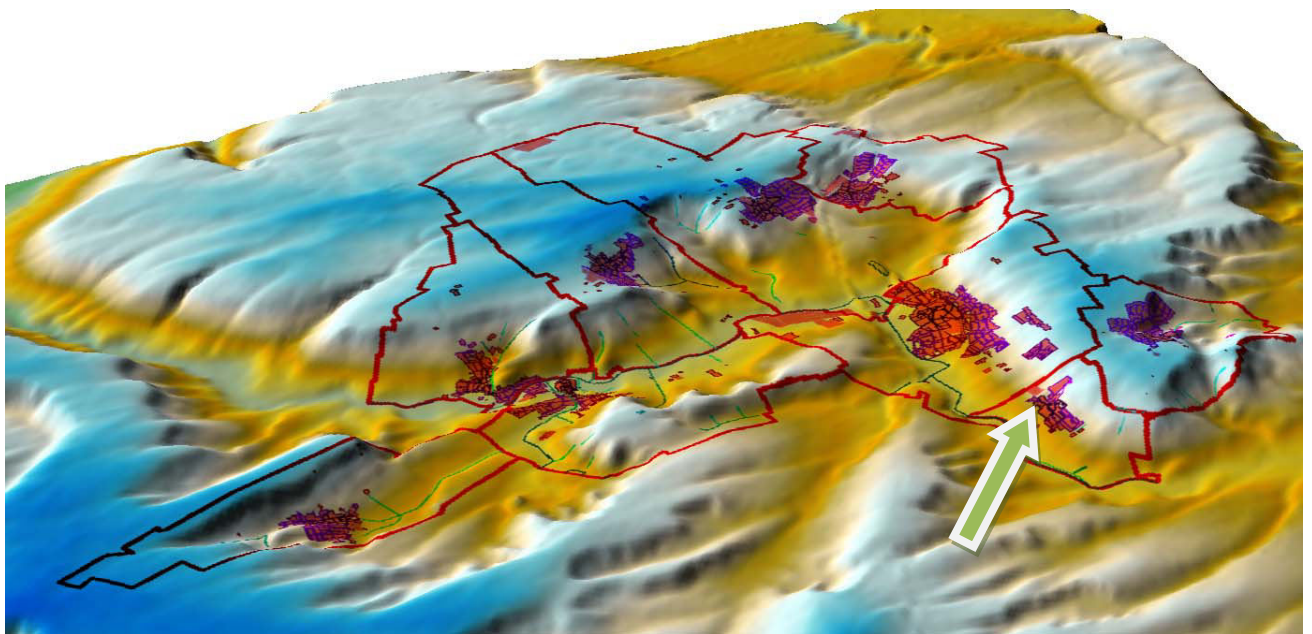
Im Bereich des geplanten Baugebietes gehen potenzielle Teillebensräume der Population verloren. Der Teil der betroffenen Fläche betrifft intensive Gärten und Kulturen, die keine besondere Eignung für die Zauneidechsensiedlung (Fehlen von exponierten Sonnen- und Versteckstrukturen) aufweist.

Landschaftsbild / Erholung

Der Untersuchungsraum 227.21 ‚Mittleres Selzbecken‘ ist Teil der Großlandschaft ‚Nördliches Oberrheintiefland‘.



Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) (http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/)



Lage im großräumigen Landschaftsgefüge

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen reich strukturierten Abschnitt entlang des westlichen Ortsrands von Sörgenloch. Das Relief steigt zum Ort hin leicht bis deutlich an. Teilweise ist eine Geländekante entwickelt, die durch die bestehende Altbebauung noch hervorgehoben wird.

Kleingärten, Obstgehölze, Gras- und Brachflächen prägen das Erscheinungsbild. Einzelne Wohngebäude mit begrünten Grundstücksflächen und eine landwirtschaftliche Gerätehalle sind ebenfalls Teil des Planungsbereichs.

Das Gebiet wird im Westen von einem asphaltierten Wirtschaftsweg begrenzt. Dieser hat neben seiner Erschließungsfunktion hohe Bedeutung für Spaziergänger und Jogger. Auch die weiter westlich angrenzenden Kleingärten werden durch diesen Weg erschlossen. Die noch bestehende Kleingartennutzung weist auf die besonderen Aufenthaltsqualitäten des Gebiets hin.

Die Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Erholung/Landschaftsbild wird insgesamt als hoch bewertet.

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Immissionen

Eine gewisse bewirtschaftungsbedingte Lärm- oder stoffliche Belastung ist derzeit durch die landwirtschaftlich-gartenbauliche Nutzung und den Anliegerverkehr auf dem Wirtschaftsweg gegeben.

Der im Gebiet vorhandene Schlossereibetrieb bedingt ebenfalls eine Lärmbelastung während seiner Betriebszeiten. Diese wurde in einem schalltechnischen Gutachten untersucht²³. Hinzu kommen Geräuscheinwirkungen von einem Nebenerwerbsswinzer am östlichen Gebietsrand. Hierzu wurde ebenfalls eine gutachterliche Bewertung erstellt²⁴.

Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Die vorhandene landwirtschaftliche Gerätehalle am Erschließungsweg wird bei einer wohnbaulichen Nutzung abgerissen werden. Die Halle der Schlosserei wird wohl vorerst erhalten bleiben. Sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Teilgebiet 2

Die Ersatzfläche für Zauneidechsen ist geprägt durch Wiesen-, Gebüsch-, Vorwald- und Waldflächen. Durch den Puffer von Gebüsch-/Vorwaldflächen ist sie von der Ortslage Sörgenloch getrennt.

Durch die Lage in einem Wasserschutzgebiet Zone III ist die Fläche dauerhaft vor einer künftigen Bebauung oder negativen Nutzungsänderung geschützt.

²³ Dipl.-Ing. Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz: Sörgenloch, metallverarbeitender Betrieb im Bebauungsplan ‚Wethbach‘, Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft, Wiesbaden, September 2011

²⁴ Prof. Dr. Peter Gordan: Ortsgemeinde Sörgenloch, Bebauungsplanverfahren Wethbach, Der Schutz des allgemeinen Wohngebietes vor Anlagengeräuschen des Winzerbetriebes Mainzer Straße 28a, Mainz, Juni 2012

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale.

Im Folgenden werden die potenziellen Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild zusammengefasst dargestellt. Sie lassen sich nach den Naturraumpotenzialen differenziert betrachten:

Arten- und Biotoppotenzial

- Vernichtung von Habitatstrukturen;
- Vernichtung von Brut- und Jagdgebieten für Sing- und Greifvögel;
- Vernichtung von Lebensraum für Reptilien (Nachweis der Zauneidechse), Kleinsäuger und Insekten;
- dauerhafter Verlust biologisch aktiver Flächen durch Überbauung.

Der Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen kann nur teilweise durch die Anlage von Randeingrünungen sowie die Gestaltung und extensive Pflege privater und öffentlicher Grünflächen kompensiert werden. Die Durchführung weiterer gebietsexterner Maßnahmen ist erforderlich.

Aufgrund der Kartierungsergebnisse zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird für die streng geschützte Zauneidechse eine Betroffenheit festgestellt:

Schutz der Lebensstätten (Zerstörungsverbot)

„Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Im Bereich des geplanten Baugebietes gehen potenzielle Teillebensräume der Population verloren. Der Teil der betroffenen Fläche betrifft intensive Gärten und Kulturen, die keine besondere Eignung für die Zauneidechsen-siedlung (Fehlen von exponierten Sonnen- und Versteckstrukturen) aufweist.

Insgesamt wird die Eingriffsintensität bezüglich des Schutzguts Arten und Biotope allgemein als mittel und für eine streng geschützte Art als hoch angesehen.

Bodenpotenzial

- Neuversiegelung von Flächen durch die Anlage von Wohngebäuden und deren Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Parkplätzen;
- Die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und -neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, biotisches Ertragspotenzial) in den von Versiegelung beanspruchten Flächen werden unterbunden bzw. unmöglich gemacht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind von mittlerer Erheblichkeit, da im Plangebiet sowohl gewachsene Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen als auch durch Ablagerung und Überbauung gestörte Bodenflächen bestehen.

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets können die Eingriffe in das Schutzgut Boden kompensiert werden.

Klimapotenzial

- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von Kaltluftproduktions- und Abflussflächen). Dies bewirkt u.a. eine verstärkte Aufheizung der Luft, eine geringere Luftfeuchte und eine höhere Staubkonzentration im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen;
- erhöhte Abgas- und Lärmimmission durch Fahrzeugverkehr, Gebäudeheizungen und Klimaanlage.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf Lokalklima und Luftqualität gering. Sie können daher als Wirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft werden.

Wasserpotenzial

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung;
- Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten ist die Grundwasserneubildung im jetzigen Zustand bereits gering. Durch die geplanten Vorhaben wird der Wert weiter abnehmen. Eine Versickerung größerer Niederschlagswassermengen wird kaum möglich sein. Die Versickerung im Gebiet ist ohnehin nicht zu empfehlen, da es im Bereich potentieller Rutschgefährdung liegt²⁵. Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses muss durch geeignete Rückhaltemaßnahmen erfolgen.

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Wasser wird als gering eingestuft.

Landschaftsbild- und Erholungspotenzial

- Veränderung und Beeinträchtigung des gewachsenen, seltener werdenden und regionstypischen Ortsrandbildes von Sörgenloch durch die Entstehung weiterer überbauter Flächen,
- Verlust von kulturlandschaftstypischen Elementen wie Kleingärten, Brachen und Obstanlagen,
- dadurch Beeinträchtigung der Erlebnisqualität bei Gartennutzer und Spaziergänger.

Die Intensität der Beeinträchtigung wird als hoch eingestuft.

Schutzgut Mensch

Vom Vorhaben gehen folgende Wirkungen auf das Schutzgut Mensch aus:

- Nachteilige, dauerhafte Veränderung eines Landschaftsausschnitts,
- Verlust von Freizeiflächen,
- Lärm- und Schadstoffemissionen von Baumaschinen,
- Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch die Bautätigkeit,
- Lärm- und Schadstoffemissionen durch die Nutzung des Gebiets (Verkehrslärm, Gebäudeheizungen).

Insgesamt sind jedoch keine Auswirkungen zu erwarten, die sich nachhaltig negativ auf die menschliche Gesundheit oder die Bevölkerung auswirken würden.

²⁵ Stapf + Sturny, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik und Grundbau mbH: a.a.O.

Kultur- und Sachgüter

Sofern die vorhandene landwirtschaftliche Gerätehalle und die Halle des Schlossers abgerissen werden ist eine geringe Betroffenheit gegeben. Sonstige Sachgüter oder Kulturgüter sind nicht betroffen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die kleingärtnerisch und obstbaulich genutzten Flächen bei Nichtdurchführung der Planung auf absehbare Zeit weiter genutzt würden. Weitere Nutzungsaufgaben oder auch Wiedernutzungen von Brachflächen wären zudem möglich. Auf den Brachflächen würden sich bei ausbleibender Nutzung im Zuge der Sukzession verstärkt Gehölze ansiedeln. Die Geräuschemissionen des metallverarbeitenden und des Winzerbetriebes bleiben gleich.

Insgesamt spielen hier eher gesellschaftliche und nicht ökologische Faktoren eine Rolle.

7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sollen zur Verringerung der Einriiffsintensitäten beitragen. Eine Mindestausstattung von Lebensräumen im Gebiet soll erhalten oder neu angelegt werden. Das Landschaftsbild soll regionstypisch und ästhetisch ansprechend gestaltet werden. Erhebliche Geräuscheinwirkungen auf Menschen sollen vermieden werden.

Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünbereiche gärtnerisch anzulegen.

Bei einer Grundstücksgröße bis zu 400 m² ist pro Grundstück verpflichtend ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ab einer Grundstücksgröße von 400 m² sind pro Grundstück verpflichtend zwei Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ist mindestens ein Baum als heimischer Laubbaum gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.

Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers

Da eine naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser in Zisternen und Staukanälen zurückgehalten und gedrosselt der Kanalisation oder einer externen Versickerungseinrichtung zugeführt werden.

Wasserdurchlässige Beläge

Zur Minimierung von Oberflächenabflüssen sollen Fußwege, Pkw-Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Breiffugenpflaster, Ökopflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke) ausgeführt werden.

M1 – Ersatzlebensraum Zauneidechse

Durch die artenschutzrechtliche Prüfung werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen:

Es werden im Bereich der lokalen Population neue Zauneidechsenlebensräume entwickelt, die auch die wichtigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten beinhalten. Dabei werden auch bereits besiedelte Flächen durch neu angelegte Revierzentren aufgewertet und damit deren Kapazität für Zauneidechsenindividuen erhöht. Als Fortpflanzungsstätten werden insbesondere Sandhaufen und als Ruhestätten Totholzhaufen (Überwinterungsquartiere, Tagesverstecke, Sonnstrukturen)

angelegt, beziehungsweise vorhandene Steinschüttungen durch Freistellung im Winter wieder für die Zauneidechse (und z.B. den Steinschmärtzer) nutzbar gemacht.

Tötungsverbot

„Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“ (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Ohne Vermeidungsmaßnahmen sind baubedingte Tötungen von Individuen und je nach Zeitpunkt auch Zerstörung von Gelegen nicht auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von direkten Tötungen/Verletzungen von Zauneidechsenindividuen wird vor der Baumaßnahme eine Umsiedlung der Tiere durchgeführt und anschließend die Habitatstrukturen entfernt, um eine Wiederbesiedlung durch Sogeffekte freiwerdender Reviere zu verhindern. Wo das Baufeld an besiedelbare oder besiedelte Lebensräume angrenzt und eine Einwanderung nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine Migrationsbarriere (i.d.R. Amphibienzaun) angelegt.

Störungsverbot

„Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Ohne Vermeidungsmaßnahmen sind baubedingte Tötungen von Individuen und je nach Zeitpunkt auch Zerstörung von Gelegen und Störung der Tiere nicht auszuschließen. Eine erhebliche Störung, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirkt ist nicht gegeben.

Vermeidungsmaßnahmen:

Durch die geplante Umsiedlung können sich Störungen durch Baumaßnahmen nicht mehr auf Individuen auswirken.



Folgende Maßnahmen ‚zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes‘ werden von der artenschutzrechtlichen Prüfung vorgesehen:

Östlich der Ortslage befinden in der Flur ‚Auf dem Mann‘ sich über 10 ha Wiesen-, Gebüsch-, Vorwald- und Waldflächen, die zum Teil bereits mit Zauneidechsen besiedelt sind. Dies zeigt die generelle Eignung der Flächen als Ganzjahreslebensraum für die Tierart. Im südöstlichen Viertel der Flächen finden sich bereits zum Teil optimale Strukturen mit einem Mosaik aus Wiesen, Gebüsch und Streuobstpflanzungen.

Hier sollen als zusätzliche Strukturelemente 12 Totholzhaufen mit Sandschüttungen dazwischen angelegt werden, die als zusätzliche Revierzentren und Eiablage-, Sonn- und Überwinterungshabitat dienen. Zur Stützung und Vermeidung innerartlichen Stresses werden im Winter die zugewachsenen Steinschüttungen in den Gebüsch freigestellt. Das Schnittgut dient als Häcksel- und/oder Reisighaufen vor Ort als zusätzliches Strukturelement. Die Funktionserfüllung der

Strukturen erfolgt umgehend, d.h. sie stellen nach Errichtung als Lebensraumelement zur Verfügung und müssen nicht weiter entwickelt werden.

Die kontinuierliche Funktionsfähigkeit der gefährdeten Lebensstätten der lokalen Population der Zauneidechse kann mit dem Maßnahmenpaket gewährleistet werden.

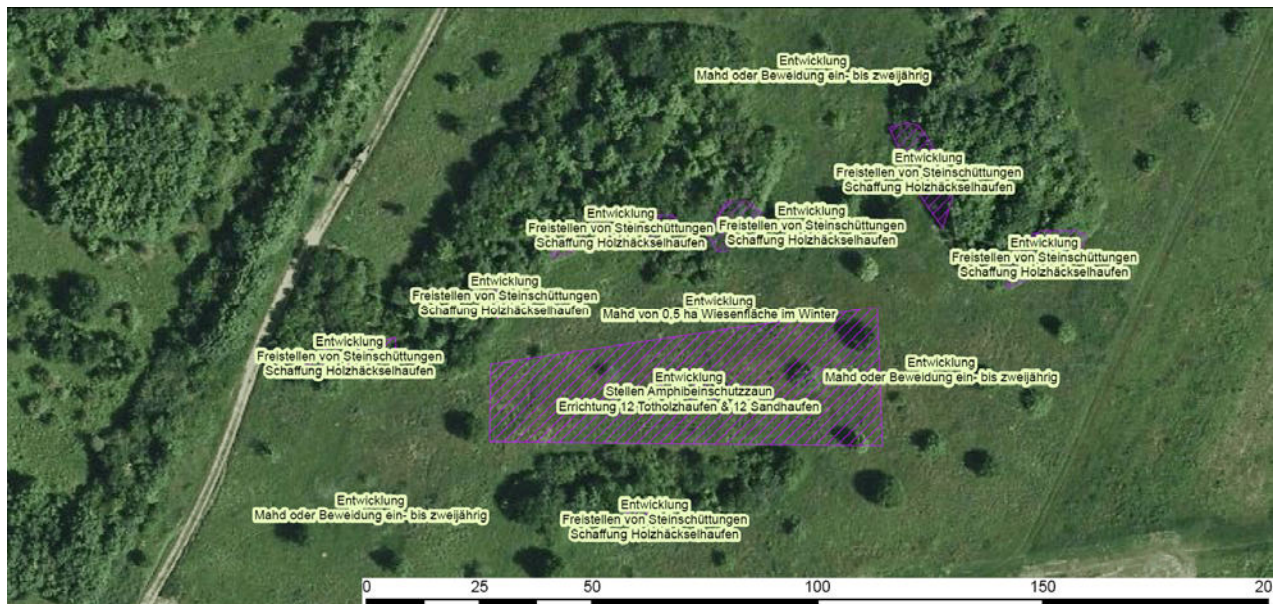
Im Bebauungsplan wird auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung die Maßnahme ‚M1 Ersatzlebensraum Zauneidechse‘ festgesetzt:

Mit der Realisierung des allgemeinen Wohngebietes werden nach derzeitigem Kenntnisstand Lebensräume der streng geschützten Zauneidechse in Anspruch genommen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollen im Bereich der lokalen Population neue Zauneidechsenlebensräume entwickelt werden, die auch die wichtigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten beinhalten sollen.

Östlich der Ortslage sollen im Ordnungsbereich M1 bereits mit Zauneidechsen besiedelte Flächen durch neu angelegte Revierzentren aufgewertet und damit deren Kapazität für Zauneidechsenindividuen erhöht werden.

Die vorhandenen Strukturen aus Wiesen, Gebüsch, Vorwald- und Waldflächen sowie Streuobstpflanzungen sollen erhalten werden. Als Fortpflanzungsstätten sollen insbesondere 12 Sandhaufen und als Ruhestätten 12 Totholzhaufen (Überwinterungsquartiere, Tagesverstecke, Sonnenstrukturen) angelegt werden. Zur Stützung und Vermeidung innerartlichen Stresses sollen im Winter vorhandene Steinschüttungen durch Freistellung wieder für die Zauneidechse nutzbar gemacht werden. Das Schnittgut soll als Häcksel- und/oder Reisighaufen vor Ort als zusätzliches Strukturelement dienen.

Im Nahbereich der neu angelegten Totholzhaufen soll in der Vegetationsperiode 2012 die Wiese nicht gemäht werden, um die Versteckmöglichkeiten der langgrasigen Wiese zu erhalten. In Zukunft soll die Wiese in ein- bis zweijährigem Rhythmus gemäht werden. Das Mulchen soll vermieden werden.



Entwicklung von Lebensräumen für die Zauneidechse

Die Funktionserfüllung der Strukturen soll umgehend erfolgen, d.h. sie stehen nach Errichtung als Lebensraumelement zur Verfügung und müssen nicht weiter entwickelt werden.

Die langfristige Nutzbarkeit des Ordnungsraumes ‚M1 Ersatzlebensraum Zauneidechse‘ ist durch schriftliche Vereinbarungen mit dem Pächter der Fläche, der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz, gesichert.

Begrünung des Straßenraums

In den Straßenräumen des Plangebiets sollen Laubbäume angepflanzt werden, die an die speziellen Standortbedingungen (Wärme- und Trockenstress, beengter Wurzelraum, Tausalzeinwirkung etc.) angepasst sind. Bei der Pflanzung ist auf einen ausreichend großen Wurzelraum der Bäume zu achten. Pflanzflächen für Bäume sollten mindestens 1,5 m breit sein (gemessen ab Hinterkante Rückenstütze der Bordsteine). Im Bereich der Stellplätze sollen die Bäume durch einen Anfahrschutz gesichert sein.

Immissionsschutz

An dem bestehenden Schlossbetrieb werden organisatorische Maßnahmen sowie der Einbau eines Schalldämpfers vorgesehen. Im Umfeld des Winzerbetriebs wird die Wohnbebauung über Vorkehrungen zum passiven Schallschutz geschützt. Der Betrieb soll auf bestimmte Arbeiten in der Nachtzeit verzichten.

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der weiteren Minimierung der Eingriffe in das Bodenpotenzial, den Grundwasserhaushalt sowie das Biotoppotenzial:

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (z. B. durch Abschieben und Wiederverwendung). Weiterhin wird auf die Vorschriften der DIN 18 915 und der DIN 18 917 verwiesen.

Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

Der Baubetrieb hat allgemein so zu erfolgen, dass weder Boden noch Grundwasser durch auslaufende Betriebsstoffe belastet werden können. Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B.: Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement u. a. Bindemittel) zu verhindern.

Schutz von Boden, Flora, Fauna und Grundwasser

Auf die Verwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln soll verzichtet werden, um den Boden, die (Boden)-Fauna, die Vegetation und insbesondere das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Zum Schutz von Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bauausführung sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen greifen die Vorschriften der DIN 18 920.

Ausführung der Pflanzungen

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18 916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die Vorbereitung der Vegetationstragschicht erfolgt nach DIN 18 915. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18 916 mindestens zwei Jahre haltbar sein. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern.

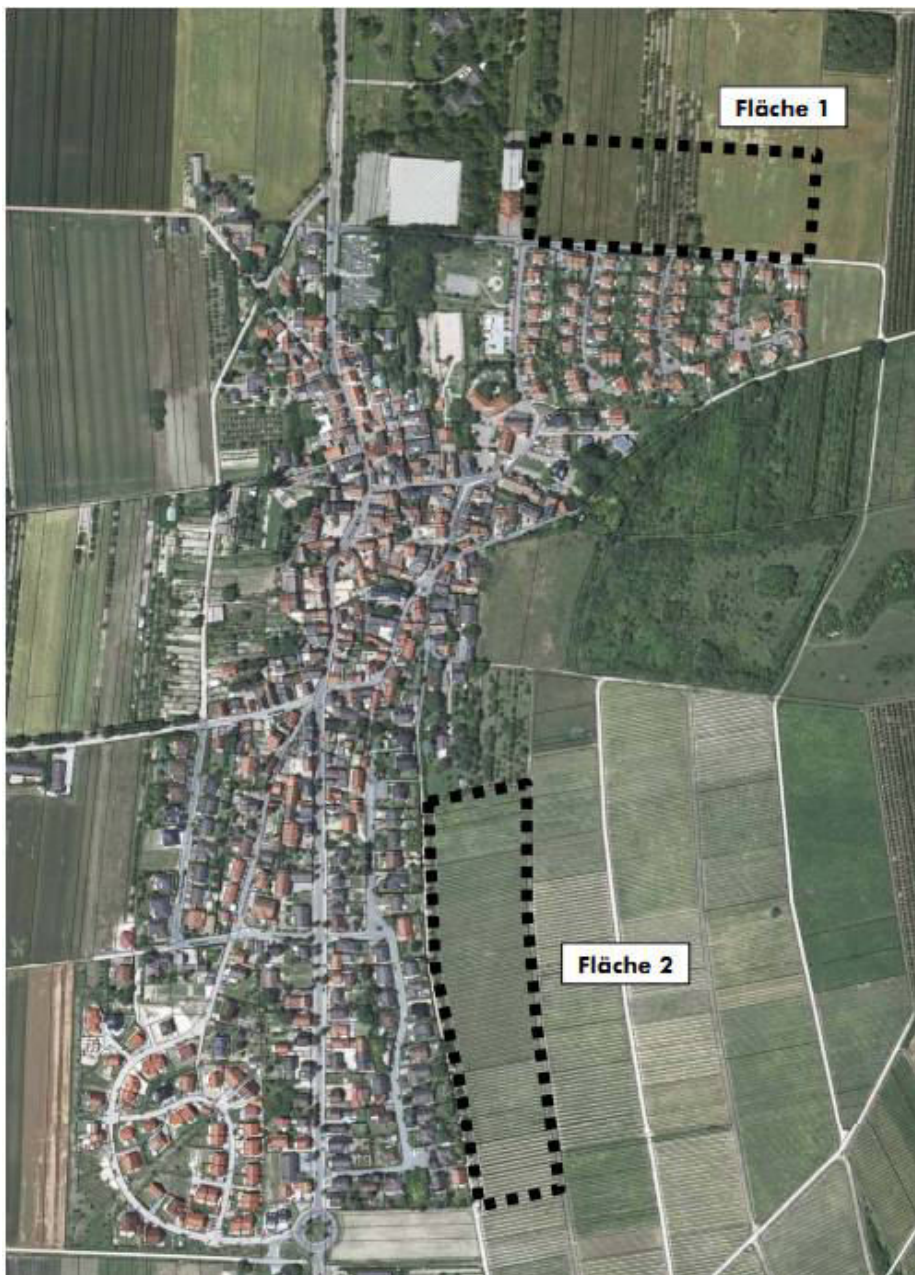
Grundsätzlich sollten die Pflanzungen spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

Plangebietsexterne Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, die nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbaren Eingriffe durch Renaturierungsmaßnahmen in der Selzauve auf einer Fläche von 0,76 ha zu kompensieren.

7.2.4 Anderweitige geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Grundsätzlich andere Standortalternativen wurden mehrfach untersucht²⁶.



Lage der Standortalternativen
(aus isu, 2008, S. 5)

²⁶ isu (2008): Wohnflächenentwicklung im Bereich ‚Wethbach‘ – Begründung für die Abweichung von den Zielen des regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe, Kaiserslautern

Auch eine größere Variante des Plangebietes, das über den westlich begrenzenden Wirtschaftsweg hinausgehen sollte, wurde erwogen.



Abgrenzungsvorschlag
(aus isu, 2008, S. 8)

Um jedoch Konflikte mit dem im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ausgewiesenen Vorranggebiet ‚Arten- und Biotopschutz‘ zu vermeiden und um somit eine größere Umweltverträglichkeit zu gewährleisten, wurde das Plangebiet auf das jetzt vorliegende Maß reduziert.

7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Technische Verfahren

Alle durchgeführten Untersuchungen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt, so z.B. die landespflegerischen Erhebungen und Analysen.

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen zur Anwendung bei

- der Erstellung von Schallgutachten zur Beurteilung des Schlosser- und des Winzerbetriebes
- der geotechnischen Beratung im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes
- der abfalltechnischen Untersuchung der Rampe hinter dem Anwesen Mainzer Straße 14b im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes
- der Vermessung zur Vorbereitung der technischen und verkehrlichen Erschließung.

7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da bei der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplans keine schwerwiegenden negativen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung erwartet werden, die über das ermittelte Maß hinausgehen, sind konkrete Maßnahmen eines Monitorings derzeit nicht geplant.

7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Sörgenloch beabsichtigt, zusätzliche Wohnbauflächen für bestehenden Eigenbedarf aus der Gemeinde bereit zu stellen und somit ihren Charakter als attraktiven Wohnort weiter zu festigen. Dazu will sie im Westen der Ortslage den Bereich ‚Wethbach‘ als Wohngebiet entwickeln. Da die Gemeinde derzeit keine Wohnbauflächen zur Verfügung hat, ist die Realisierung dieses Wohngebietes wesentlich für die Entwicklung der Gemeinde. Mit der Verwirklichung der Planung wird die Ortslage in diesem Bereich abgerundet.

Gleichzeitig soll auch das ungesteuerte Bauen in der 2. und teilweise sogar 3. Reihe von der Mainzer Straße geordnet werden. Hierzu ist eine rückwärtige Erschließungsstraße unabdingbar. In Notsituationen soll mit dieser Straße eine Umleitungsfunktion für die beengte Ortsdurchfahrt ermöglicht werden.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 2,3 ha.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Arten und Biotope	mittlere, z.T.hohe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Boden	mittlere Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Wasser	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Klima	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Landschaftsbild	hohe Eingriffserheblichkeit

Durch folgende Maßnahmen können die Eingriffe minimiert bzw. ausgeglichen werden:

- Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraums durch Straßenbäume,
- Grüngestaltung und Pflanzung von Hausbäumen auf den privaten Grundstücksflächen,

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten,
- Zwischenspeicherung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers,
- Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutz zu gewerblichen und ähnlichen Geräuschen
- externen Kompensationsmaßnahmen in der Größenordnung vom 0,76 ha in der Selzaue
- Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die streng geschützte Zauneidechse östlich der Ortslage

Die empfohlenen landespflegerischen Maßnahmen sollen als Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. in Form vertraglicher Regelungen für die externen Maßnahmen übernommen werden.

Die o.g. Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter vollständig zu kompensieren.

8 VERFAHREN UND BETEILIGUNG

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden neben den Schritten der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zwei erneute verkürzte Auslegungen und zwei erneute Beteiligungen der Behörden wie auch eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend unterschiedlich gewürdigt. Eine Vielzahl der vorgetragenen Sachverhalte von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

Zu Sachverhalten, deren Stellenwert im Zuge des Verfahrens deutlich wurde oder an Gewicht gewann, wurden vertiefte Betrachtungen angestellt bzw. Gutachten eingeholt. Das betrifft u.a. den Artenschutz. Auf Anregungen der Kreisverwaltung und der Öffentlichkeit wurde ein faunistisches Gutachten mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt, das das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse bestätigte. Daraufhin wurde der Bebauungsplan um einen externen Geltungsbereich, einen Ersatzlebensraum für die Zauneidechse, erweitert. Zurückgewiesen wurden die Anregungen der Öffentlichkeit hinsichtlich einer Vergrämung der Zauneidechse in die westlich angrenzenden Kleingärten anstelle der Umsiedlung, da eine Lösung zu finden war, die sowohl kurzfristig (2012/2013) wie auch langfristig (Sicherstellung des Überlebens des lokalen Vorkommens auf der Zielfläche über mehr als 30 Jahre) wirkt. Eine Umsiedlung der zu erwartenden wenigen Individuen wurde aus artenschutzrechtlicher Sicht günstiger bewertet als eine Vergrämung auf Flächen mit ungewisser Zukunft.

Zum Immissionsschutz wurden auf der Grundlage von Begutachtungen intensive Erwägungen zur Zulässigkeit der geplanten Wohnnutzung in der Nachbarschaft zu einem metallverarbeitenden Betrieb und zu einem Nebenerwerbs-Winzerbetrieb sowie zu möglichen –nicht gewollten– Beeinträchtigungen der Arbeitsfähigkeit der beiden Betriebe angestellt. Im Ergebnis wurden Lösungen gefunden, die es ermöglichen, einen vertretbaren Ausgleich der Interessen der bestehenden Betriebe an einer Fortführung der Einrichtungen einerseits und der künftigen Wohnnutzung hinsichtlich der Wohnruhe andererseits zu realisieren. Alle Ergebnisse sind nach Erfordernis in die Festsetzungen eingegangen.

Eine auf Anregung der Öffentlichkeit durchgeführte abfalltechnische Untersuchung im Bereich der angeschütteten Rampe zwischen Mainzer Straße und dem westlichen Wirtschaftsweg hat so gut wie keine Schadstoffe in der Auffüllung erbracht, so dass der beabsichtigten baulichen Nutzung nichts entgegen steht.

Anregungen der Öffentlichkeit wurden besonders zu dem Standort des Plangebietes vorgetragen. Da Standortalternativen für die erforderlichen Wohnbauflächen vorlaufend bereits mehrfach gesucht wurden mit dem Ergebnis, dass im Osten der Gemeinde im Nahbereich der Ortslage keine geeigneten Flächen vorhanden sind, wurde an dem Standort ‚Wethbach‘ festgehalten. Die geplante Bebauung stellt eine gewollte Abrundung des Siedlungsrandes dar. Zu Vorbehalten von Bürgern hinsichtlich des Verlustes von Gartenland und den damit verbunden negativen Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild wird auf die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen verwiesen, die den Verlust wieder ausgleichen. Diese wurden im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanzierung ermittelt. Im Weiteren strebt die Gemeinde an, im Westen der Ortslage neues Kleingartengelände auszuweisen, um dem Bedarf an Klein- und Nutzgärten gerecht zu werden.

Nicht Rechnung getragen wurde der Anregung der Landwirtschaftskammer, die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße durchgängig auf eine Breite von 6,50 m ohne Bauminselfen und Parkbuchten im Straßenraum auszubauen, um den Begegnungsfall landwirtschaftliches Fahrzeug/Müllfahrzeug oder landwirtschaftliches Fahrzeug zu ermöglichen. Unter Würdigung der derzeitigen Situation und mit Verweis auf das geringe landwirtschaftliche Verkehrsaufkommen wird die Straße für den Begegnungsfall Bus/Pkw ausgelegt. In den bereits heute bebauten Bereichen sollen möglichst die bestehenden Wegeparzellen für die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche zu Grunde gelegt werden mit dem Ziel, so wenig wie möglich in die bebauten Grundstücksstrukturen einzugreifen.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden in der Planung angemessen gewürdigt und sind ggf. unter dem jeweiligen inhaltlichen Bezug in dieser Begründung angesprochen. Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

9 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Bodenordnung

Zur Realisierung des Baugebietes ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse notwendig. Es wird ein förmliches Umlegungsverfahren durchgeführt.

Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den zu bebauenden Flächen im allgemeinen Wohngebiet auch zukünftig die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auftreten kann und dann ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffs- und Störungsverbote) zu beachten sind.

Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wird auf der Grundlage des erstellten Schallgutachtens zum Winzerbetrieb im beiderseitigen Interesse von Betrieb und künftigen Anwohnern dringlich empfohlen:

Zur Vermeidung von Emissionen durch den Winzerbetrieb sollen Reinigungsarbeiten mit dem Hochdruckreiniger auf der Stellfläche vor dem Garagentor nicht in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Immissionen für die Wohnnutzung sollen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nicht an Gebäudefronten vorgesehen werden, deren Belastung durch Anlagengeräusche des Winzerbetriebes dem Lärmpegelbereich III oder dem Lärmpegelbereich IV entspricht. Das sind in der Regel die Ost- bzw. Nordseiten der den Betrieb umgebenden Grundstücke (vgl. Planzeichnung).

Nutzung von Niederschlagswasser

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz empfiehlt die Zwischenschaltung von Zisternen. Für die Einleitung in die Selz ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61, 62 LWG für $n = 0,05$ ist erforderlich.

Falls Niederschlagswasser zu Brauchzwecken, z.B. zum Toilettespülen vorgesehen ist, sind der Träger der Wasserversorgung und das Gesundheitsamt hierüber zu verständigen. Verbindungen zum Trinkwassernetz sind verboten. Die Leitungen und Zapfstellen sind so zu kennzeichnen, dass Verwechslungen mit dem Trinkwassernetz ausgeschlossen sind.

Löschwasser

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist daraufhin, dass bei einem Brandfall die Löschwassermenge von $48\text{m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von 2 Stunden bereit gestellt werden kann.

Umgang mit Leitungen, Maßnahmen der technischen Erschließung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und von Kabel Deutschland sowie Elektrokabel der EWR.

Die im Bereich der beiden in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung verlaufenden Fahrwege liegenden Leitungen der Telekom sind beim Neubau der Straßen zu beachten.

Die Erschließungsplanung soll frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß den Vorgaben der Leitungsträger ist die genaue Lage von Versorgungsleitungen ggf. durch Handschachtungen festzustellen. Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände sind bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Leitungstrassen von Versorgungsträgern keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen, da Baumwurzeln in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für Versorgungs- und Hausanschlussleitungen bergen.

Boden und Baugrund

Vorlaufende Baugrunduntersuchungen haben die prinzipielle Bebaubarkeit festgestellt. Nach Art und Umfang der Bebauung werden spezielle individuelle Baugrundgutachten nach DIN 4020 und DIN 1054 dringend empfohlen. Ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es darf keine konzentrierte Versickerung anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers erfolgen.

Zur Gewährleistung der Hangstabilität sind auch im Bauablauf Vorsichtsmaßnahmen zu beachten. Das Gelände um die Gebäude muss mit Gefälle von den Häusern weg modelliert werden, damit eine Versickerung im Arbeitsraumbereich vermieden wird. Der Arbeitsraum ist mit wasserundurchlässigem Material in Lagen zu verfüllen. Die einzelnen Lagen sind sorgfältigst zu verdichten.

Aufgrund der Hangsituation und des vermuteten Rutschgebietes wird ein Feuchteschutzsystem gemäß ‚weißer Wanne‘ empfohlen. Ebenfalls sollte das Kellergeschoss als steifer Kasten in Beton (z. B. über eine massive, bewehrte Bodenplatte, Kellerwände und Kellerdecke kraftschlüssig verbinden) ausgelegt werden. Hierdurch wird auch der Quell-/ Schrumpfeempfindlichkeit des Untergrundes bei wechselnden Wassergehalten begegnet. Die neuen Bauwerkslasten sollten in etwa nicht die Lasten des Erdaushubs überschreiten. Oberstes Prinzip bei der Bebauung, sollte die Wahrung eines Massengleichgewichts im Hang sein.

Es wird dringend empfohlen, dass die privaten Bauherrn einen Baugrundgutachter hinzu ziehen, der neben der Beurteilung der Gründungssituation auch eine Begleitung der Baumaßnahme leistet. Der Gutachter sollte das vorliegende Gutachten zur Hangstabilität einsehen und sich mit dem Ersteller sowie ggf. dem Landesamt für Geologie und Bergbau abstimmen.

Radonpotenzial

Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegen für das Plangebiet derzeit keine Informationen über das Radonpotential vor. In Deutschland existieren bislang keine verbindlichen Grenzwerte für die Radonkonzentration in der Raumluft. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden lediglich unverbindliche Empfehlungswerte formuliert. Gemäß Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist nach dem Stand der bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft bei geeigneter Bauweise praktisch überall in Rheinland-Pfalz die Errichtung von Gebäuden, die einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten, möglich.

Bei einer üblichen Bauweise nach heutigem Stand der Technik mit Kellern, die als schwarze oder weiße Wanne ausgebildet sind, werden in der Regel keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Da der Radongehalt je nach Untergrundbeschaffenheit schwanken kann, wird den privaten Bauherrn empfohlen, grundstücksbezogene orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonprognosekarte des Landes einfließen können.

Altlasten

Sollten bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), Altstandorte oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, soll dies der zuständigen Regionalstelle der SGD für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz mitgeteilt werden.

Äußere Verkehrserschließung

Die Problematik der beengten Ortsdurchfahrt in Sörgenloch ist bekannt. Der recht kurvige Verlauf der L 432 im Ortsbereich ist geprägt durch eine enge historische Bebauung und verfügt nur über schmale Gehwege. Dies führt insgesamt zu problematischen Sichtverhältnissen.

Mit der Realisierung des geplanten Baugebietes ist auch mit zusätzlichen Verkehren zu rechnen. Der Gemeinde ist bewusst, dass durch das oben genannte bestehende Verkehrssystem eine optimale Verkehrserschließung des Plangebietes nicht gegeben ist. In Anbetracht der begrenzten


Größe des Wohngebietes ist eine unverhältnismäßig hohe Verkehrszunahme und eine damit einhergehende Verkehrsproblematik nicht zu erwarten. Für die Zukunft sollte jedoch die Verkehrssituation an den Einmündungen der Straße ‚Am Kirschgarten‘ sowie des Mühlweges in die L 423 (nördlichen bzw. südliche Anbindung des Plangebietes) beachtet werden, um frühzeitig auf eventuell erforderliche werdende Maßnahmen reagieren zu können.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Sörgenloch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Februar 2013

 0912 Be FzG/ba