

GEMEINDE JUGENHEIM



**BEBAUUNGSPLAN
,WOCHENENDGEBIET IM WEIDLING –
1. ÄNDERUNG VOM 22.06.2017 UND NEUFASSUNG'**

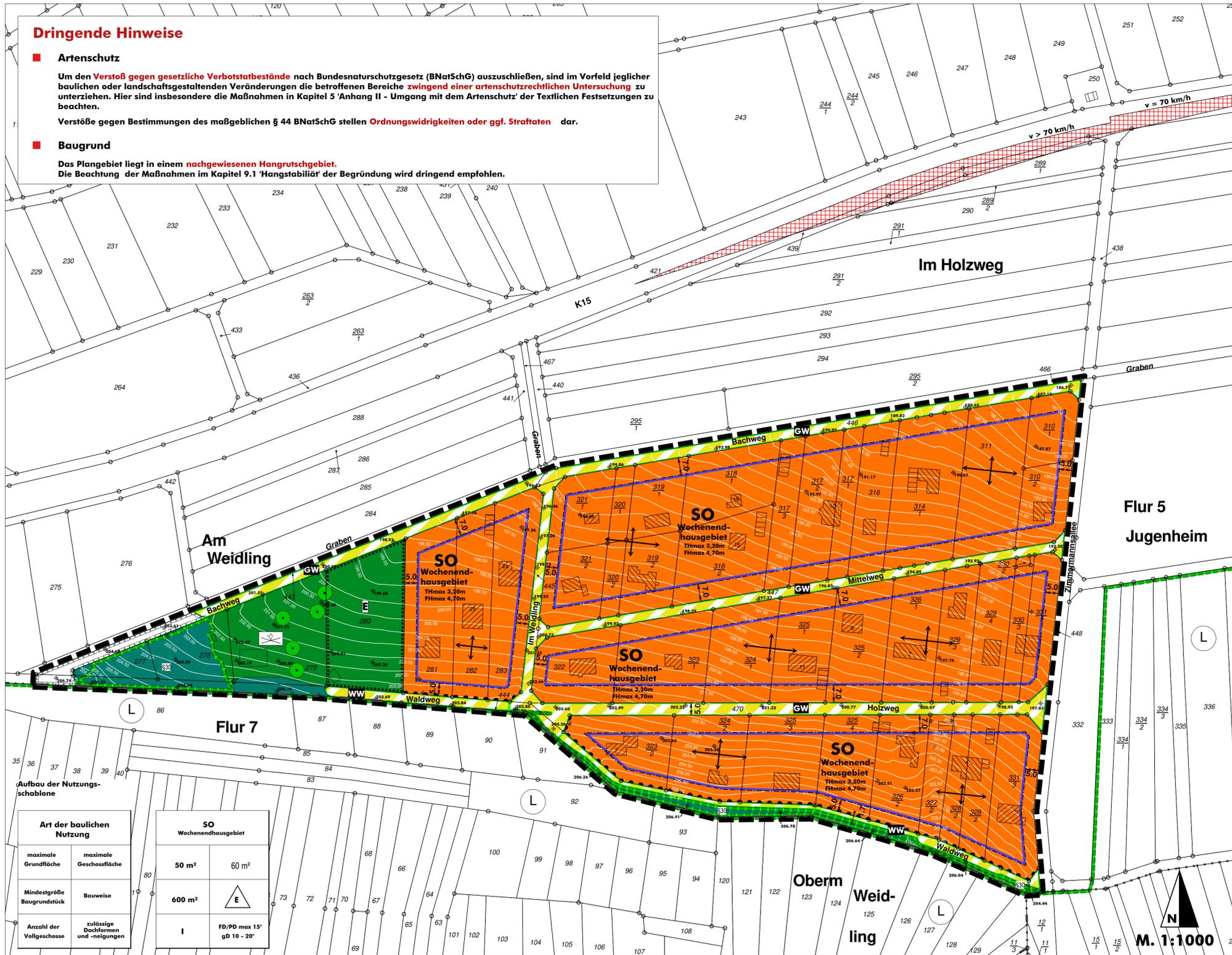


Fassung zur Bekanntmachung, Dezember 2022

- Planzeichnung mit Legende-
- Textliche Festsetzungen-
- Begründung mit Umweltbericht-

BEBAUUNGSPLAN 'WOCHENENDGEBIET IM WEIDLING - 1. ÄNDERUNG VOM 22.06.2017 UND NEUFASSUNG'

GEMEINDE JUGENHEIM



Dringende Hinweise

Artenschutz

Um den **Verstoß gegen gesetzliche Verbotstatbestände** nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind im Vorfeld jeglicher baulichen oder landschaftsgestaltenden Veränderungen die betroffenen Bereiche **zwingend einer artenschutzrechtlichen Untersuchung** zu unterziehen. Hier sind insbesondere die Maßnahmen in Kapitel 5 'Anhang II - Umgang mit dem Artenschutz' der Textlichen Festsetzungen zu beachten.

Verstöße gegen Bestimmungen des maßgeblichen § 44 BNatSchG stellen **Ordnungswidrigkeiten oder ggf. Straftaten** dar.

Baugrund

Das Plangebiet liegt in einem **nachgewiesenen Hangrutschgebiet**. Die Beachtung der Maßnahmen im Kapitel 9.1 'Hangstabilität' der Begründung wird **dringend empfohlen**.

Aufbau der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		SO Wochenendhausgebiet	
maximale Grundfläche	maximale Geschossfläche	50 m ²	60 m ²
Mindestgröße Baugrundstück	Bauweise	600 m ²	E
Anzahl der Vollgeschosse	zulässige Dachformen und -neigungen	I	FD/PD max 15° gD 10 - 20°

LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 50 m² maximale Grundfläche (GR) (siehe textliche Festsetzungen)
 60 m² maximale Geschossfläche (GF) (siehe textliche Festsetzungen)
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 THmax Traufhöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen)
 FHmax Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze mit überbaubarer Fläche
 Gebäudestellung / Ausrichtung des Dachfirstes (siehe textliche Festsetzungen)

Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

600 m² Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe textliche Festsetzungen)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 Waldweg
 Grasweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen, hier mit Zweckbestimmung:
 Grillplatz

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Flächen für Wald

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Erhaltung des Gehölzbestandes auf der Grünfläche (siehe textliche Festsetzungen)
 Erhaltung Baum (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Aufhebung aller Bestimmungen der Ursprungssatzung
 Vermaßung in Meter (Beispiel)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

FD/PD/gD zulässige Dachformen: Flachdach, Pultdach, geneigtes Dach

10-20° zulässige Dachneigung in Grad als Höchstmaß

max. 15° zulässige Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß (Beispiel)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

naturschutzrechtlich pauschal geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG
 Landschaftsschutzgebiet 'Jugenheimer Wäldchen' gemäß Verordnung vom 24.10.1988 hier: außerhalb des Plangebietes

III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

Gebäude und Flurstück gemäß Kataster
 Bestand baulicher Anlagen in der Grünfläche
 Angabe der Höhenpunkte gemäß Vermessung in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) (Beispiel)
 vorhandene Geländehöhe gemäß Vermessung in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) (Beispiel)
 Sichtdreieck gemäß RAL - Richtlinien für die Anlage von Landstraßen 2012

Ausfertigung

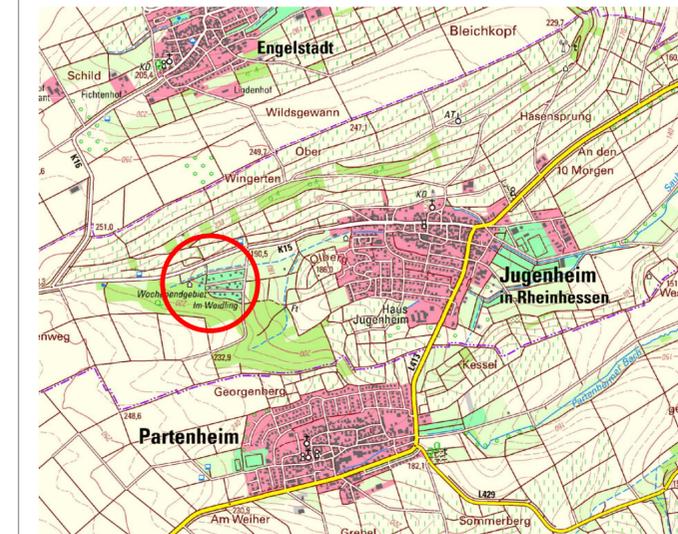
Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Hiermit wird die Planzeichnung ausgefertigt.

Jugenheim, den

Ortsbürgermeister

Dienstsigel

BEBAUUNGSPLAN 'WOCHENENDGEBIET IM WEIDLING - 1. ÄNDERUNG VOM 22.06.2017 UND NEUFASSUNG' GEMEINDE JUGENHEIM



- Phase Fassung zur Bekanntmachung
- Stand Dezember 2022
- Maßstab 1:1000
- Plangröße 900 mm x 420 mm
- Projektnummer 18-14-11
- Bearbeiter G. Beckermann, S. Haaf

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

Jung-Stilling-Straße 19 67663 Kaiserslautern
 Telefon 0631-310 90 590 Fax 0631-310 90 592
 E-Mail mail@isu-kl.de Internet www.isu-kl.de



RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

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

Die Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt.

GEMEINDE JUGENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚WOCHENENDGEBIET IM WEIDLING – 1. ÄNDERUNG VOM 22.06.2017 UND NEUFASSUNG‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung.
Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Jugenheim, den

.....
Unterschrift

.....
Dienstsiegel

Formale Einordnung:

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt nach Rechtskraft vollständig die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ‚Wochenendhaus‘.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB).....	2
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	2
1.2 BAUWEISE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	3
1.3 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE	4
1.4 GRÜNFLÄCHEN	4
1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	4
1.6 STELLPLÄTZE	4
1.7 BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	5
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	7
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	7
2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	9
4 ANHANG I - PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN.....	12
5 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ.....	13

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Das Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem zeitlich be-
grenzten Freizeitwohnen in Wochenendhäusern sowie ergänzenden Anlagen und Einrich-
tungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Der ständige Aufenthalt im Sinne des Dau-
erwohnens ist nicht zulässig.

Allgemein zulässig sind:

1. Wochenendhäuser,
2. Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen; hier insbesondere:
Feuerholzunterstände, Geräteschuppen und ähnliche Anlagen, sowie
3. der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen, hier insbesondere
Trafostationen, Verteilerkästen und Abwassergruben.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO, § 10 Abs. 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die maximal zulässige Traufhöhe
(TH_{max}) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}).

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe und der Firsthöhe ist

- die vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN),
- gemessen an der Südfassade des Gebäudes in Gebäudemitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden be-
nachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Höhenlinien zu ermitteln. Maßgeb-
lich bei der Ermittlung sind die senkrecht zur Südfassade orientierten Schnittpunkte
mit den benachbarten Höhenlinien.

Bestimmungen zur Traufhöhe (TH_{max})

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom un-
teren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dach-
haut.
Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss
der Wand (z.B. Attika) gemessen.

Die zulässige Traufhöhe ist für das SO Wochenendhausgebiet einheitlich auf 3,20 m festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Bestimmungen zur Firsthöhe (FHmax)

Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern ist die Traufhöhe das begrenzende Maß.

Die zulässige Firsthöhe ist für das SO Wochenendhausgebiet einheitlich auf 4,70 m festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Zulässige Grundfläche (GR)

Die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 Abs. 2 i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO wird für das Sondergebiet einheitlich auf 50 m² festgesetzt. Die realisierte Grundfläche muss mindestens 40 m² betragen.

Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche dürfen eine maximale Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten.

Zulässige Geschossfläche (GF)

Die maximal zulässige Geschossfläche im Sinne des § 16 Abs. 2 i. V. m. § 20 Abs. 3 S. 1 BauNVO wird einheitlich auf 60 m² festgesetzt.

Aufenthaltsräume in anderen Geschossen im Sinne des § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

Weitergehende Regelungen

Durch technische Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Parabolantennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, etc.) darf die maximale Firsthöhe um höchstens 0,5 m überschritten werden.

Offene und geschlossene Terrassen/Freisitze u. ä. dürfen die festgesetzte Grundfläche (GR) um bis zu 20 m², Stellplätze, Zufahrten und befestigte Zuwegungen um bis zu 60 m², sowie Geräteschuppen um bis zu 10 m² überschreiten. Maßgeblich sind hierbei die Summen aller jeweiligen Einzelflächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2 BAUWEISE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es sind nur Wochenendhäuser in offener Bauweise als Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

Die zulässige Firstausrichtung ergibt sich durch Eintragung in der Planzeichnung. Eine Abweichung der vorgegebenen Firstausrichtung um bis zu 5 Grad ist zulässig.

1.3 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im SO Wochenendhausgebiet beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m².

1.4 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Grillplatz‘ ist die Grillplatznutzung zulässig. Dem Nutzungszweck dienende Überdachungen, Toilettenanlagen, Abstellräume und vergleichbare bauliche Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern eine Beeinträchtigung der Schutzziele angrenzender, gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope nicht zu erwarten ist.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Begrenzung der Versiegelung

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sowie Stellplätze für Pkw sind in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen (insbesondere Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Rasengittersteine oder Schotterrasen). Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Freisitze bis zu einer Fläche von 20 m², welche direkt an das jeweilige Wochenendhaus anschließen.

Das Ein- oder Aufbringen wasserdichter Vliese in den Untergrund sowie die Anlage von Schotter- und Kiesgärten bzw. die Anlage von Bruchstein- und Kiesflächen außerhalb der Zuwegungen ist nicht zulässig.

1.6 STELLPLÄTZE

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

Stellplätze für Pkw

Im Sondergebiet dürfen Stellplätze nur als offene oder als überdachte Stellplätze ausgeführt werden. Garagen sind unzulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze nur mit einem Mindestabstand von 2 m zur angrenzenden Verkehrsfläche zugelassen werden.

Stellplätze für Wohnwagen

Das Auf- oder Abstellen von Wohnwagen und Mobilheimen ist unzulässig.

1.7 **BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Erhaltung des Gehölzbestandes auf der öffentlichen Grünfläche

Der vorhandene Gehölzbestand auf der öffentlichen Grünfläche ist nach Maßgabe dieser textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen (siehe Planzeichnung) zu erhalten.

Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind nach den Vorgaben der diesen Textfestsetzungen beigefügten Pflanzliste am Ort zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von 5 m vom ursprünglichen Standort sind zulässig.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsmaßnahme „E“ – siehe Planzeichnung) sind Gehölze in der Gesamtqualität derart zu erhalten, dass der bestehende dichte Bewuchs die übrige Flächennutzung auf der Grünfläche dominiert. Sie soll als Fläche mit waldartigem Charakter wirksamen Sichtschutz zwischen der Grillplatznutzung und der angrenzenden Erholungsnutzung bieten und in dieser Funktion dauerhaft bestehen. Abgehende Bäume sind nach den Vorgaben der diesen Textfestsetzungen beigefügten Pflanzliste zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von 5 m vom ursprünglichen Standort sind zulässig.

Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur zulässigen Grundfläche verbleiben, sind als Grünbereiche anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. Je 450 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens zwei Laubbäume 2. Ordnung sowie 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind dieser Regelung entsprechend zu ersetzen.¹

Vorhandene Laubgehölze sind vorrangig zu erhalten und können mit dieser Begrünpflichtung verrechnet werden. Anrechenbar sind Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen 1 m über Bodenaustritt) sowie Sträucher mit mindestens 3 Trieben und einer Mindesthöhe von 100 cm. Anrechenbar sind generell nur die in der Pflanzliste (Kapitel 4) aufgeführten Arten.

Dachbegrünung

Flachdächer und bis 10 Grad geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie überdachten Stellplätzen sind mit einer Substratauflage von mind. 12 cm als extensive Dachbegrünung mit an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Pflanzenauswahl und allgemeine Bestimmungen

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.²

¹ Hinweis: Nicht heimische Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans – insbesondere Nadelbäume – können schonend entfernt werden.

² Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

Grundsätzlich sind die Pflanzungen spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Ausfallende Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gemäß der Textfestsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

Weitergehender Hinweis - Freiflächenplan

Es wird dringend empfohlen, mit den Bauvorlagen einen qualifizierten Freiflächenplan im Maßstab von mindestens 1 : 200 vorzulegen, in dem die bebauten und befestigten Flächen (Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten) und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Pflanzgrößen detailliert dargestellt werden. Der zu begrünende Flächenanteil ist dort rechnerisch nachzuweisen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann diese Ausarbeitungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens gemäß § 1 der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO) „Bauunterlagen für die Baugenehmigung“, dort Abs. 2, einfordern. Dies ist aus Sicht der Gemeinde wünschenswert.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

Dächer

Im Plangebiet sind Dacheindeckungen aus unglasierten, naturroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Betondachsteinen oder matten Blechen auszuführen. Glänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

Überdachte Stellplätze dürfen eine maximale Dachneigung von 10 Grad nicht überschreiten.

Fassadengestaltung

Zulässig sind nur Holz- und Putzfassaden sowie Sichtmauerwerk aus Naturstein.

Für die Farbgebung der Gebäudeaußenwände sind im gesamten Plangebiet neben der Materialeigenfarbe grundsätzlich nur auf der Grundlage von weiß durch Abtönen gewonnene, helle Farbtöne (Pastelltöne) zulässig. Leucht- bzw. Neonfarben, glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, sind nicht gestattet.

Die Verwendung von kräftigen Farben (ohne Leucht- und Neonfarben) ist nur für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fensterrahmen, architektonische Gliederungselemente u. ä.) zulässig.

2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Einfriedungen

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur Holzzäune in Materialeigenfarbe, Draht-, Stahl- und schmiedeeiserne Zäune sowie lebende Hecken zulässig. Die Herstellung von Zäunen ist nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Türen und Tore in Zugangs- und Einfahrtbereichen sind aus Holz, Profilstählen oder Schmiedeeisen herzustellen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m über dem tatsächlichen Gelände nicht überschreiten.

Müllstandplätze und Behälter

Standplätze für Abfallbehälter sowie Behälter für flüssige oder gasförmige Brennstoffe sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind mit einem Sichtschutz dergestalt zu umgeben, dass ein direkter Sichtkontakt aus dem öffentlichen Raum ausgeschlossen werden kann, oder sind in bauliche Anlagen gestalterisch zu integrieren.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Durch zulässige Bebauung entstehende Niveauunterschiede können bis zu einer Höhe von 1,50 m durch Stützmauern ausgeglichen werden. Darüber hinaus sind Niveauunterschiede grundsätzlich abzuböschten.

Stützmauern dürfen einen horizontalen Abstand zueinander von 3 m nicht unterschreiten.

Werbeanlagen

Im SO Wochenendhausgebiet sind Werbeanlagen aller Art unzulässig.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz
Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), vornehmlich § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘, hingewiesen. U. a. ist die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen. Siehe weiterhin Anhang II - Umgang mit dem Artenschutz.
2. Denkmalschutz
Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).
Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).
3. Sichtfelder an der Kreisstraße
Die im Plan eingetragenen Sichtfelder der Kreisstraße K 15 (außerhalb des Geltungsbereichs) sind gemäß der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen RAL, Ausgabe 2012, von ständigen Sichthindernissen (auch Wegweisern) und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten (RAL, Kap. 6.6.1, Seite 77).
4. Schutz von Mutterboden
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind verbindlich zu beachten.
5. Pflanzabstände und Einfriedungen
Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ ist zu beachten.
6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten
Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Jul. 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. Aug. 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz,

Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915 sowie DIN EN 1997-1 und -2 zu beachten.

Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19 731 maßgeblich.

8. Verlegungen von Leitungen und Abstände

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.

9. Brunnen und Brauchwasseranlagen

Brunnenanlagen sind bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Ggf. ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Gemäß DIN 2001 muss der Abstand zwischen einem Brunnen und einer Abwassergrube mindestens 25 m betragen. Die Abwassergrube muss nachweislich dicht sein.

Sofern Grundwasser aus einem Brunnen z.B. zu Zwecken der Körperhygiene, zum Kochen und Trinken oder zum Reinigen von Gegenständen, welche mit Lebensmitteln in Berührung kommen, entnommen werden soll, muss das Grundwasser Trinkwasserqualität aufweisen (Trinkwasserverordnung in Verbindung mit dem Infektionsschutzgesetz). Zuständig hierfür ist das Gesundheitsamt.

Bei der Installation von Brauchwasseranlagen im Haushalt sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986 sowie die DIN 1988 und DIN 2001 zu beachten.

10. Schutz von Gewässern und des Grundwassers

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen bis zu einem Abstand von 10 m zum Gewässer (Bach am Johannisberg, außerhalb des Geltungsbereiches im Norden) bedarf gemäß § 36 WHG i. V. m. § 31 LWG einer wasserrechtlichen Genehmigung, welche frühzeitig bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, zu beantragen ist.

Sofern eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe erfolgt (z.B. Heizöl), sind die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu erfüllen. Ggf. ist dies der Unteren Wasserbehörde gemäß § 65 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 62 WHG anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen.

11. Löschwasser und Wasserleitungen

Die Technische Mitteilung W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks sowie das Technische Regel Arbeitsblatt W 400-01 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRWW-Teil1: Planung) des DVGW-Regelwerks und das Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollten die Inhalte der DVGW-Information Nr. 99 vom November 2018 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen) zur Kenntnis genommen werden.

12. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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

13. Gefahrenabwehr

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

Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Errichtung bzw. der Änderung von Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung‘ angesprochen – siehe dort.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2022

 1814 03 TF FzB/ be, ha

4 ANHANG I - PFLANZENLISTEN 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. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen eine Endwuchshöhe von mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

Die Verwendung regionalen/gebietsheimischen Pflanz- und Saatgutes des Ursprungsgebietes Nr. 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) wird dringlich empfohlen.

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus silvestris	-	Wildapfel
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Prunus avium	-	Wildkirsche

Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Stammumfang von 16 bis 18 cm zu verwenden. Möglich sind auch Heister mit einer Mindesthöhe von 1,50 m.

Sträucher

Clematis vitalba		Waldrebe
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn*
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rhamnus frangula		Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Prunus padus		Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

* Weißdornarten sollten aus Gründen des Pflanzenschutzes zurzeit nur bedingt oder überhaupt nicht Verwendung finden

Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 2x verpflanzt, 3 Triebe, 80 - 100cm zu verwenden.

Bäume erster Ordnung

Grundsätzlich ist auch die Verwendung der nachfolgenden Bäume 1. Ordnung möglich. Aufgrund ihres starken Wuchses sollten sie nur gepflanzt werden, wo dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bestehen: Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Silberpappel (*Populus alba*), Schwarzpappel (*Populus nigra*), Graupappel (*Populus canescens*).

5 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Bei baulichen und landschaftsgestalterischen Veränderungen³ wird auf die gesetzlichen Verpflichtungen des Eingreifenden gemäß Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere nach §§ 44 ff. verwiesen. Danach müssen Vorkehrungen gegen das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ergriffen werden. Ansonsten kann es zu Ordnungswidrigkeiten oder auch zu Straftaten mit entsprechenden Konsequenzen kommen. Hierzu werden folgende zu beachtende Hinweise für die Objektplanung gegeben:

▪ V 1 Vorsorgender Artenschutz

Im Vorfeld jeglicher baulichen oder landschaftsgestaltenden Veränderungen sind die entsprechenden Bereiche **zwingend einer Untersuchung zu unterziehen**. Erst in diesem Zuge ist es möglich eine tatsächliche Betroffenheit nachzuweisen oder auszuschließen.

Sollte im Rahmen der jeweiligen dezidierten Untersuchung eine Betroffenheit festgestellt werden sind Maßnahmen zum Schutz und zur Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustands der lokalen Populationen der entsprechenden Art bzw. Arten durchzuführen.

▪ V 2 Schutz von Fledermäusen

Zum Schutz von Fledermäusen ist bei baulichen Änderungen im Rahmen der Neuausweisung des Bebauungsplans oder bei geplanten Abrissarbeiten von Gebäuden die Betroffenheit von Fledermäusen im Vorfeld dezidiert durch einen Fledermauskundler zu prüfen.

▪ V 3 Schutz vorkommender Vogelarten

Aufgrund des Mosaiks verschiedener Lebensräume von Gehölzen, offenen Wiesenbereichen und Gebäuden handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet um ein Gebiet mit einer hohen Vogeldichte und einer Vielzahl verschiedener Arten. Die Strauch-, Gebüsch- und Gehölzvegetation sowie die Gebäude dienen den Vogelarten als Rückzugs-, Brut- und Nahrungsmöglichkeit. Bei baulichen Veränderungen bzw. Beseitigung sind für die betroffenen Bereiche dezidierte Untersuchungen durchzuführen, die eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ausschließen können. Insbesondere sind hierbei Grünspecht und Pirol zu berücksichtigen.

▪ V 4 Schutz vor Tötung und Verletzung

Um die Tötung oder Verletzung von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und somit das Eintreten der Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Gras- und Krautbestände in der Winterperiode vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen. Bei absehbarem Beginn von Baumaßnahmen innerhalb der Brutperiode sollte die Vegetation in den betroffenen Bereichen ab März monatlich durch eine Mulchmähde beseitigt werden, um die Ansiedlung von Bodenbrütern und, infolgedessen, die Zerstörung von deren Gelegen oder die Tötung von nicht-flüggen Jungvögeln zu vermeiden. Gehölze sind ebenfalls lediglich in der gesetzlich zulässigen Frist vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu beseitigen.

▪ V 5 Schutz von Amphibien

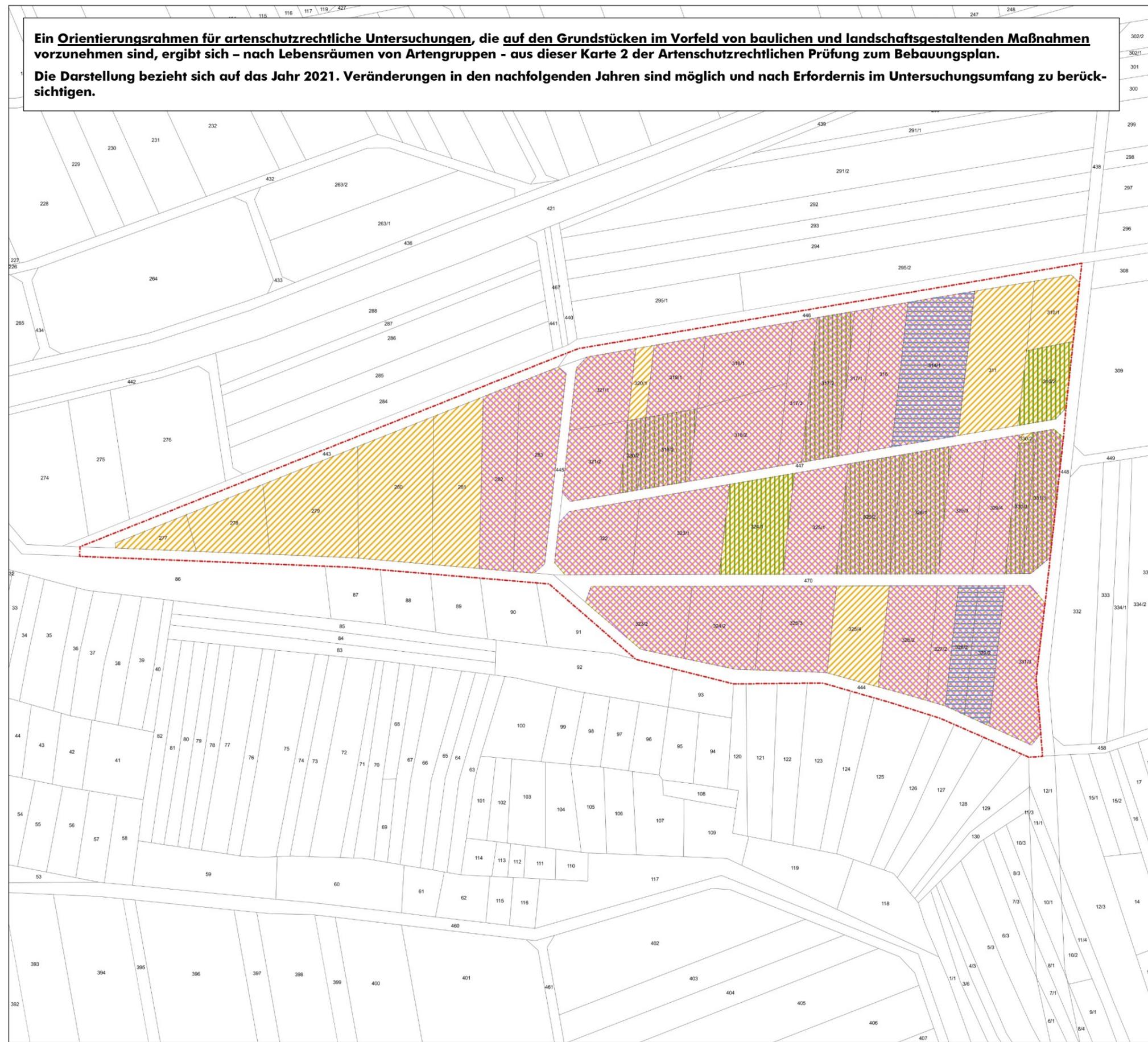
Bei baulichen Veränderungen bzw. Beseitigung von Gewässern ist das Vorkommen von Amphibien in einer dezidierten Untersuchung zu prüfen, um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können.

³

Betrifft grundsätzlich auch den baugenehmigungsfreien Abriss von Gebäuden.

Ein Orientierungsrahmen für artenschutzrechtliche Untersuchungen, die auf den Grundstücken im Vorfeld von baulichen und landschaftsgestaltenden Maßnahmen vorzunehmen sind, ergibt sich – nach Lebensräumen von Artengruppen - aus dieser Karte 2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan.
Die Darstellung bezieht sich auf das Jahr 2021. Veränderungen in den nachfolgenden Jahren sind möglich und nach Erfordernis im Untersuchungsumfang zu berücksichtigen.

- Lebensräume Artengruppen**
-  Amphibien
 -  Fledermäuse
 -  Reptilien
 -  Vögel



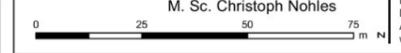
© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2021 dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]

Ortsgemeinde Jugenheim
Bebauungsplan
‚Weidling - Neufassung‘
Artenschutzrechtliche
Prüfung
Karte 2: Lebensräume Artengruppen



ohne Maßstab Stand: 17.11.2021
 Bearbeitung: Dipl.-Biol. Thomas Merz
 M. Sc. Christoph Nohles

viriditas
 Dipl.-Biol. Thomas Merz
 Dienstleistungen für
 Mensch, Natur und Landschaft
 Auf der Trift 20 55413 Weiler
www.viriditas.info



GEMEINDE JUGENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚WOCHENENDGEBIET IM WEIDLING – 1. ÄNDERUNG VOM 22.06.2017 UND NEUFASSUNG‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG	2
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	3
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	4
	4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE	4
	4.2 VERKEHRLICHE UND ERSCHLIESSUNGSTECHNISCHE ANBINDUNG.....	4
	4.3 BESTANDSAUFNAHME UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	5
5	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	6
6	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	7
	6.1 ENTWICKLUNGSKONZEPT	7
	6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSTRUKTUR.....	7
	6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG.....	10
	6.4 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG.....	12
	6.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	13
	6.6 UMWELT UND NATUR	13
7	UMWELTBERICHT.....	20
	7.1 EINLEITUNG	20
	7.2 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO)	26
	7.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	43
	7.4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	43
	7.5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	52
8	VERFAHREN, ABWÄGUNG UND RECHTSFOLGEN	53
9	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	55
	9.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE	55
	9.2 WEITERE ZU BEACHTENDE HINWEISE.....	56

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Am 22. Juni 2017 beschloss der Rat der Ortsgemeinde Jugenheim in Rheinhessen die Neuaufstellung bzw. die umfassende Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Wochenendhaus“ in der Fassung zur Bekanntmachung aus dem Jahr 1965. Aufgrund des erheblichen Alters der Satzungsnorm und den damit verbundenen erweiterten Anforderungen materieller Art an die Planung, ist das vorliegende Verfahren als ersetzende Neufassung vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans umfasst innerhalb der Flur 5 der Ortsgemeinde Jugenheim eine Gesamfläche von ca. 4,2 ha. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem des ursprünglichen Plans, wodurch die bisherigen Festsetzungen vollständig ersetzt werden. Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Für das Plangebiet bestand bis zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans der Bebauungsplan „Wochenendhaus“ in der Fassung von 1964. Dieser setzt ein Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO 1962 fest.

Mit dem Bebauungsplan verfolgte die Gemeinde Jugenheim die Entwicklung eines Wochenendhausgebietes, welches in landschaftlich attraktiver und ruhiger Lage der Erholung dienen sollte. Der Charakter des Wochenendhausgebietes wurde in Abgrenzung zu den planungsrechtlichen Eigenschaften eines Wohngebietes und dessen Zweckbestimmung deutlich betont. Nicht zuletzt wurden aufgrund der besonderen landschaftlichen Gegebenheiten begrenzte Nutzungsmaße festgesetzt. Der Planungsgedanke geht in Form einer klaren Bebauungsstruktur beispielhaft aus der Planzeichnung hervor.

In etwa fünfzig Jahren Gebietsentwicklung seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans lässt sich in Teilbereichen eine deutliche Abweichung zwischen dem damaligen Planungsgedanken und der tatsächlichen Situation vor Ort erkennen. Neben der hohen baulichen Ausnutzung einzelner Grundstücke lassen vermutete dauerhafte Wohnverhältnisse eine Verschiebung des Gebietscharakters in Richtung dem eines Wohngebietes befürchten. Auf die Ergebnisse einer in diesem Zusammenhang durchgeführten Bestandsaufnahme wird an entsprechender Stelle eingegangen (Kap. 4.3).

Über die genauen Ursachen der festgestellten Fehlentwicklungen herrscht keine abschließende Klarheit (aus der Sichtung der Planunterlagen ergibt sich, dass der ursprüngliche Bebauungsplan den für den Vollzug des Bebauungsplans zuständigen Behörden aus heutiger Sicht zumindest ungewollte Spielräume in der Genehmigungspraxis eröffnet). Es wird ein Defizit in der Steuerungswirkung des ursprünglichen Bebauungsplans gesehen. Anlass der Planung ist daher vornehmlich die Wiederherstellung bzw. die Sicherung der städtebaulichen Ordnung, wozu die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet ist.

Die jetzige Planung wird zum Anlass genommen, die ursprüngliche Absicht zeitgemäß neu zu definieren und das ursprüngliche Konzept zu bestätigen. Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans sind hierzu erweiterte Festsetzungen vorzusehen, wodurch die Planungsabsicht hinreichend bestimmt formuliert wird und dadurch als eindeutige Bewertungsgrundlage im Zulassungsverfahren herangezogen werden kann. Der Öffentlichkeit wird in diesem Zuge der breitere Zugang zum Gebiet im Bereich des bestehenden Grillplatzes planungsrechtlich gesichert.

Die heutigen Anforderungen an den Bebauungsplan beinhalten insbesondere die umfassende Berücksichtigung der Umweltbelange. Aufgrund der besonderen Ausgangssituation, etwa in Hinblick auf die naturschutzfachlichen Qualitäten im Gebiet, wurde die Durchführung mehrerer Fachgutachten und Untersuchungen erforderlich. Diese sind in das vorliegende Planungskonzept eingeflossen und haben insofern zu einer zeitgemäßen und belastbaren Qualifizierung beigetragen.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (FNP 2025) ist die Fläche des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Wochenendhäuser‘ dargestellt. Im westlichen Teil des Plangebietes ist der bestehende Grillplatz eingetragen.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 mit 1. Änderung der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, berichtigte Fassung zur Genehmigung, Stand: September 2020.

Darüber hinaus beinhaltet der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes, bzw. unmittelbar daran angrenzend, die folgenden umweltfachlichen Darstellungen:¹

- Biotopverbund Wasser im Bereich des „Bachs am Johannisberg“ als Linienelement,
- Biotopverbund Waldrand entlang des „Jugenheimer Wäldchens“ als Linienelement,
- angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Jugenheimer Wäldchen“,
- geschützter Biotoptyp „bachbegleitender Eschenwald“ (AM2),
- im westlichen Teil Vorschlagsfläche zur Ausweisung als Naturschutzgebiet „Jugenheimer Klauer“.

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen in einem nachgewiesenen Rutschgebiet, welches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechend durch eine Fläche gekennzeichnet ist, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (siehe auch Kap. 6.6: Umwelt und Natur, Hangstabilität).

Durch den Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die eine Änderung des Flächennutzungsplans voraussetzen. Der Bebauungsplan gilt somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

¹ Die zweite Änderung des Flächennutzungsplans, rechtswirksam seit dem 12. August 2022, betrifft das Plangebiet nicht.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE

Das Wochenendhausgebiet ‚Im Weidling‘ liegt in einer sich verjüngenden Tallage ca. 1 km westlich von Jugenheim. Das Plangebiet wird im Norden durch den hier entspringenden ‚Bach am Johansberg‘ und im Süden durch das Landschaftsschutzgebiet „Jugenheimer Wäldchen“ begrenzt. Das Plangebiet lehnt mit seiner markanten Dreieckform an den Wald an. Das Gelände fällt nach Nordosten mit ca. 9 bis 11 % ab und mündet im Bereich des Baches in eine schmale Talsohle, welche durch bachbegleitende Grünstrukturen und extensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Im Osten setzt sich diese Nutzung zwischen Plangebiet und Saubach fort.

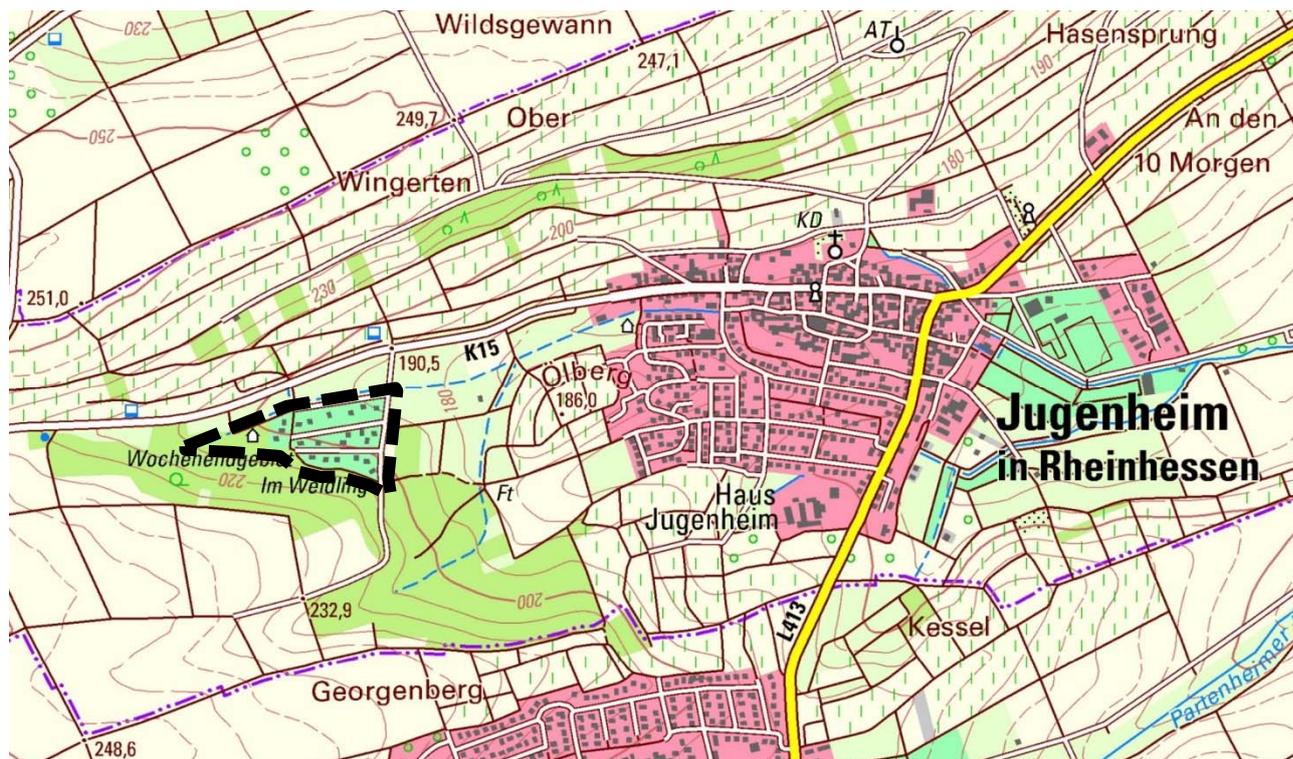


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Verhältnis zur Gemeinde Jugenheim, Bereich des Plangebietes schwarz umrandet; Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), aufgerufen am 04. Apr. 2019 unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php; eigene Darstellung.

4.2 VERKEHRLICHE UND ERSCHLIESSUNGSTECHNISCHE ANBINDUNG

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kreisstraße 15, welche weiter im Osten in die Ortslage der Gemeinde Jugenheim führt. Dort schließt sie an die Ost-West-Verbindung L 413 an. Weiter westlich des Plangebietes bilden die L 414 und L 415 eine Nord-Süd-Verbindung zwischen Wörrstadt und Ingelheim.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über die unbefestigten Fahrwege „Bachweg“, „Mittelweg“ sowie „Holzweg“. Der am südlichen Rand des Plangebietes befindliche „Waldweg“ besitzt keine

Erschließungsfunktion für die Erholungsnutzung und ist in seiner derzeitigen Ausprägung ein Fußweg/Pfad.

Das gesamte Plangebiet verfügt weder über einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, noch über eine leitungsgebundene Abwasserentsorgung. Gemäß den Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplans ist die Abwasserentsorgung im Plangebiet über Abwassergruben zu organisieren. Der Ursprungsplan sah die Möglichkeit einer Wasserversorgung über Brunnen vor. Das Gebiet ist mit Elektrizität versorgt.

4.3 BESTANDSAUFNAHME UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Zur Ermittlung der derzeitigen Nutzungen wurde insbesondere im Oktober 2018 eine Ortsbegehung mit visueller Bestandskartierung durchgeführt. Die Analyse der Situation zu Beginn der vorliegenden Planung basiert zu Teilen auf dieser Bestandsaufnahme vor Ort, der Auswertung verfügbarer Luftbilder und Kartenwerke, sowie Auszügen aus den Genehmigungsakten.

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans etablierte sich im Plangebiet seit den 1960er Jahren zunächst ein Bestand an Wochenendhäusern. Die zugehörigen ca. 600 bis 1.000 m² umfassenden Nutzungseinheiten werden zu großen Teilen gärtnerisch genutzt. Daneben basiert die innergebietliche Grünstruktur auf einem erheblichen Baumbestand, größtenteils bestehend aus ausgewachsenen heimischen und standortfremden Wald- und Obstbäumen erster und zweiter Ordnung. Hierdurch ist das Gebiet gut in die umliegenden Grünstrukturen eingebunden (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3: Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs. Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (Stand: 2017), Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz.

Obwohl der ursprüngliche Bebauungsplan in Bezug auf die bauliche Nutzung die Festsetzungen für Art und Maß im gesamten Plangebiet einheitlich vorsieht, wurden erhebliche Unterschiede bei der baulichen Grundstücksausnutzung in Teilbereichen des Wochenendhausgebietes festgestellt.

Dem Nutzungszweck entsprechend ist der Aufenthalt im Gebiet nur zeitlich begrenzt zulässig und soll der Erholung dienen. Das Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet sich daher, vor allem in Hinblick auf dessen Zweckbestimmung, ganz wesentlich von einem Wohngebiet. Dieser besondere Nutzungszweck soll sich in der zulässigen Bebauung widerspiegeln, wodurch Gebäudetypologien planungsrechtlich ermöglicht werden, die nicht den Charakter von Wohngebäuden aufweisen. Diese grundsätzlich voneinander abweichenden Nutzungsarten stellen letztlich keine vergleichbaren Anforderungen an Bebauung und Infrastruktur, etwa in Bezug auf den Brandschutz oder die Organisation der Ver- und Entsorgung.

Die bauliche Entwicklung des Gebietes entfernte sich in Teilbereichen zunehmend von dem ursprünglichen städtebaulichen Ordnungsgedanken. Aus dem Wortlaut der Inhalte des bestehenden Bebauungsplans sowie aus der Genehmigungspraxis der ersten Jahre lässt sich ableiten, dass hierbei „bungalowartige“ (eingeschossige) Gebäudetypologien ohne nutzbare Dach- oder Kellerräume vorgesehen waren. In Teilbereichen entstanden hingegen insbesondere in den jüngeren Jahren Gebäude, die den Eindruck vollwertiger freistehender Einfamilienhäuser vermitteln. Des Weiteren ist in Frage zu stellen, ob die vergleichsweise große Anzahl von Nebenanlagen, Garagen, Schuppen, Hütten und Verschlägen dem ursprünglich gewollten Nutzungszweck des Gebietes dienen.

Diese Fehlentwicklungen in Form von starken Abweichungen zwischen beabsichtigter und tatsächlicher Nutzung sind teilweise auf die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans zurückzuführen. Aus heutiger Sicht sind die entsprechenden Festsetzungen zur Gewährleistung dieses Ordnungsanspruchs nicht hinreichend genau gefasst und werden unter Berücksichtigung eines Leitbildes neu formuliert.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich ergibt sich aus dem Luftbild in Abbildung 3.

5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Der Bebauungsplan ‚Weidling - Neufassung‘ geht unter anderem von folgenden Grundsätzen aus. Er ...

- ... begrenzt die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend und regelt sie auf eine mit der Zweckbestimmung verträgliche Ausprägung,
- ... gewährleistet für das Plangebiet sowie dessen Umgebung die planungsrechtlichen Bedingungen, die die besonderen Anforderungen der Erholungsnutzung mit den Freiraum- und sonstigen Umweltbelangen in Einklang bringen,
- ... stellt eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im Landschaftsgefüge sicher,
- ... vermeidet eine Störung des Landschaftsbildes,
- ... vermeidet Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich und vermindert nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang, gleich diese aus, oder ersetzt sie.

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 und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

6 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

6.1 ENTWICKLUNGSKONZEPT

Mit der Planneufassung wird die ursprüngliche Erholungsnutzung gesichert, eine breitere öffentliche Nutzbarkeit des Wochenendhausgebietes angestoßen und die hierzu erforderlichen planungsrechtlichen Maßnahmen ergriffen. Dieser Ansatz ergänzt die Inhalte des bisherigen Bebauungsplans, welcher die ausschließliche Nutzung auf privaten Parzellen vorsah.

Im Sinne einer aktiven Gebietsentwicklung erwägt die Ortsgemeinde Jugenheim vor diesem Hintergrund unabhängig vom Bebauungsplanverfahren die Beteiligung der örtlichen Akteure. Wesentliche Möglichkeiten zur öffentlichen Nutzbarkeit im Plangebiet ergeben sich dabei voraussichtlich innerhalb der bestehenden und weiterhin geplanten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (siehe auch Kap. 6.2 – Grünflächen).

6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSTRUKTUR

EXKURS – Wochenendhausgebiete und Freizeitwohnen

Wochenendhausgebiete besitzen mit dem temporären Erholungsaufenthalt einen besonderen Nutzungscharakter. Erstmalige Normierung im öffentlichen Baurecht fand die Gebietsart durch den Erlass der Baunutzungsverordnung im Jahr 1962. In dieser frühen, der heutigen allerdings inhaltlich sehr ähnlichen Fassung der Rechtsnorm (§ 10 BauNVO 1962), werden zwei charakterisierende Bedingungen festgehalten:

- Wochenendhäuser dürfen ausschließlich als Einzelhäuser errichtet werden und...
- eine Festsetzung bzw. Begrenzung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes und der landschaftlichen Gegebenheiten.



Abbildung 4: Illustration eines Wochenendhauses (ISU - eigene Darstellung)

Diese Regelung normiert das besondere Verhältnis zwischen der extensiven Erholungsnutzung und der Eingliederung in den Landschaftsraum, welche eine sinnvolle Begrenzung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten voraussetzt. Eine solche Konstellation ist nur aufgrund des extensiven Charakters und der beschränkten Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Vom Bebauungszusammenhang der Ortslage isolierte Flächen im Außenbereich eignen sich zunächst nicht für die dauerhafte

Wohnnutzung. Insofern besteht eine wesentliche Aufgabe eines Bebauungsplans für Wochenendhäuser darin, einen hinreichend definierten Rechtsrahmen zu schaffen, welcher durch die einzelnen Vorhaben vor dem Hintergrund einer angestrebten Nutzung sinnstiftend auszufüllen ist. Dabei gilt es, aufgrund gewisser Ähnlichkeiten zur Wohnnutzung, ein klares Profil des Freizeitwohnens abzugrenzen. Das dauerhafte Wohnen als „intensive“ Nutzung ist mit dem Erholungszweck des Wochenendhausgebietes oder auch dem Schutz des Landschaftsbildes in der Regel nicht vereinbar. Die Festsetzungen zur privaten Grundstücksausnutzung, allen voran der überbaubaren Flächen, Bauhöhen und Geschossflächen, erhalten besonderes Gewicht bei der Vorsorge gegen zukünftige Fehlnutzungen im Gebiet. Zu weit gefasste Nutzungsmöglichkeiten lassen die Entwicklung von Wohngebäuden und Hybridnutzungen erwarten, welche mittel- und langfristig dazu geeignet sind, städtebauliche Spannungen im Gebiet zu erzeugen, Probleme zu verschärfen und schlecht lösbare Raumnutzungskonflikte zu manifestieren.

Art der baulichen Nutzung

Für einen Großteil des Plangebietes wird weiterhin entsprechend § 10 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Nutzungsart als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung ‚Wochenendhausgebiet‘ festgesetzt (ca. 3,2 ha).

Der Bebauungsplan regelt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der privaten Grundstücke mit Wochenendhäusern zur Erholungsnutzung. Diese Zweckbestimmung entspricht der ausdrücklichen Absicht der Gemeinde, die Erholungsnutzung zu erhalten, zu entwickeln und das dauerhafte Wohnen auszuschließen.

Ergänzend sollen diesem Zweck dienende Nebenanlagen zulässig sein. Dabei kann es sich etwa um Überdachungen und Schuppen handeln, die zur Lagerung von Brennstoffen oder dem Abstellen von Geräten zur Grundstückspflege genutzt werden. Darüber hinaus werden Nebenanlagen zur Entsorgung der im Gebiet anfallenden Abwässer erforderlich. Als zulässige Nebenanlagen in diesem Sinne können auch Abwassergruben zur Sammlung des Schmutzwassers verstanden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grund- und Geschossfläche, die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen sollen eine Bebauung mit Wochenendhäusern vorgeben, welche sich aufgrund ihrer charakteristischen Merkmale wesentlich vom Erscheinungsbild regulärer Wohngebäude abgrenzen.

Die Begrenzung der Bauhöhen der Wochenendhäuser erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung der zulässigen (relativen) Trauf- und Firsthöhen einheitlich. Sie beziehen sich auf die festgelegte Geländeoberfläche, wobei die untere (absolute) Bezugshöhe für jedes Vorhaben individuell aus der festgelegten Geländeoberfläche zu ermitteln ist.

Die zulässige Grundfläche wird auf 50 m² begrenzt. Hierdurch werden Gebäude insbesondere mit Schlaf- und Wohnbereichen, Sanitärräumen und Freisitzen ermöglicht. In Verbindung mit der Festsetzung der aus dem Ursprungsplan überführten Mindestgrundstücksgößen auf 600 m² wird eine der zulässigen Bautypologie entsprechende bauliche Grundstücksausnutzung auf ein gebietsverträgliches Maß begrenzt. Orientiert am Gebietscharakter liegt diese für das Plangebiet somit deutlich unterhalb der maximalen in § 17 BauNVO normierten Obergrenzen für Wochenendhausgebiete von 0,2 (Grundflächenzahl).

Pro Grundstück im planungsrechtlichen Sinne ist nur ein Wochenendhaus zulässig, solange nicht die Flächenvorgaben für ein zweites Wochenendhaus nachgewiesen werden können.

Hiervon getrennt erfolgt die Festsetzung einer separaten Grundfläche für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergeschosse) von 15 m². Aufgrund der Zweckbestimmung des Gebietes zur Erholungsnutzung wird ein Bedarf größerer Lagermöglichkeiten und damit vollständiger Unterkellerungen über die gesamte Gebäudegrundfläche nicht gesehen. Die teilweise Unterkellerung auf begrenzter Grundfläche kann hingegen eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung in abfallendem Gelände darstellen, um Lagerflächen für die gärtnerische Nutzung herzustellen. Grundsätzlich müssen hierbei allerdings dringend empfohlene Hinweise zur Bauausführung im nachgewiesenen Hangrutschgebiet berücksichtigt werden (siehe Kapitel 6.6 – Hangstabilität).

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise in Form von Einzelhäusern innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen. Hierzu werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze, welche außerhalb der Baufenster auch mit einem Abstand von mindestens 2 m zu den Verkehrsflächen zugelassen werden können.

Durch die vorstehenden Regelungen soll eine dem Gebietszweck entsprechende lockere Bebauung erreicht bzw. gesichert werden. Die Abstände der festgesetzten Baufenster zu den Verkehrsflächen stellen darüber hinaus einen Mindestabstand jeglicher baulichen sowie der Stellplatznutzung dar, wodurch einer optischen Verengung der ohnehin schmalen Wege durch Grenzbebauung bzw. grenznaher Bebauung zukünftig entgegengewirkt werden soll. In Bezug auf vorhandene Anlagen ist grundsätzlich auf die bestandsschützende Wirkung bestehender Baugenehmigungen hinzuweisen.

Bezüglich der Stellung baulicher Anlagen erfolgt die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung (siehe Planzeichnung) sowie die textlich bestimmte allgemein zulässige Abweichungsoption um bis zu 5 Grad von der zeichnerisch bestimmten Firstrichtung (siehe Textfestsetzungen). Diese Regelungen sind einerseits aus dem ursprünglichen Bebauungsplan abgeleitet, der die beabsichtigte Stellung zeichnerisch darstellt. Hier geht eine gewisse Abweichungsoption aus dem Hinweis hervor, dass die „entgeltige² Stellung nach Absprache mit [dem] Kreisbauamt“ erfolgt. Der hierauf entwickelte Bestand lässt andererseits mit wenigen Ausnahmen diese dem Hang folgende Bebauung deutlich erkennen. Die Regelungen zur Stellung baulicher Anlagen in diesem Bebauungsplan sind daher Ausdruck eines städtebaulichen Ordnungsansatzes, der den Bestand aufgreift und die ursprüngliche Konzeption in eine zeitgemäße und vollziehbare Norm überführt. Hierzu soll durch eine orthogonale Firstausrichtung (im Rechten Winkel gekreuzte Pfeile – siehe Planzeichnung) eine dem Hang folgende Bebauung gesichert werden.

Stellplätze

Der Bebauungsplan sieht, wie bisher, die Organisation des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken vor. Es werden in Bezug auf die beengten Verhältnisse keine Stellplätze innerhalb der Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Das Parken von Kraftfahrzeugen ist außerhalb der privaten Grundstücke nicht vorgesehen. Die ungehinderte Befahrbarkeit umliegender Wirtschaftswege darf durch die im Plangebiet ausgeübte Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Die besonderen

² Schreibweise im Original.

Anforderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs an die Lichtraumprofile sind dabei zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des Wochenendhausgebietes in einem landschaftlich attraktiven Naturraum im planungsrechtlichen Außenbereich, sowie mit Bezug auf die nur zeitweise vorgesehene Wohnnutzung im Gebiet, ist die Ausführung der Stellplatzanlagen auf offene und überdachte Stellplätze beschränkt. Die Herstellung geschlossener Garagen ist nicht zulässig. Weitere Vorschriften dieses Bebauungsplans zur Bauausführung der zulässigen Stellplätze sind parallel zu beachten.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden jeweils als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei dient die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Grasweg‘ der Erschließung der Wochenendhaus-Grundstücke und die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Waldweg‘ der Erschließung der angrenzenden forstwirtschaftlichen Parzellen. Auf der Fläche des ‚Waldweges‘ haben sich abschnittsweise pauschal geschützte Biotope etabliert, weshalb dieser seiner ursprünglichen Funktion nur noch eingeschränkt dient oder abschnittsweise in der Örtlichkeit nicht mehr nachzuweisen ist.

Durch die vorherrschenden Gebietsnutzungen und die fortbestehende Planungsabsicht der Gemeinde ist eine Befestigung der Verkehrswege nicht erforderlich, da das Wochenendhausgebiet geringere Anforderungen an die Erschließung stellt als ein dem Wohnen dienendes Gebiet.

Die Beschaffenheit der Zufahrten zum Gebiet an der K15 ist aufgrund der geringen Frequentierung als ausreichend zu bewerten. Klarstellend wurden die Sichtdreiecke in die Planzeichnung eingetragen, deren Freihaltung im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltungstätigkeit in Abstimmung zwischen Verbandsgemeinde und Landkreis als Straßenbaulastträger zu gewährleisten ist. Eine zukünftige Befestigung des Einmündungsbereiches, wie im Verfahren durch den Landesbetrieb Mobilität empfohlen, kann außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erörtert werden.

Grünflächen

Mit der Neufassung des Bebauungsplans erfolgt die Integration öffentlicher Grünflächen im Plangebiet. Damit wird die verfestigte Nutzung im Bereich des Grillplatzes in der „westlichen Spitze“ berücksichtigt und um zusätzliche Flächen erweitert. Darüber hinaus sollen durch die Überplanung vorhandene biotopstrukturelle Qualitäten aufgegriffen und dauerhaft gesichert werden.

Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung ‚Grillplatz‘. Neben dem etablierten Grillplatz mit Hütte und Toilettenanlage bietet die Grünfläche Potenziale für zukünftige freiraumbezogene und naturverträgliche Nutzungen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit erstreckt sich dabei auf ergänzende Überdachungen, Schautafeln und vergleichbare bauliche Anlagen kleineren Umfanges. Insbesondere flächenhafte Versiegelungen größeren Umfanges sind für die beabsichtigte Nutzung nicht erforderlich. Maßgeblich ist der extensive Nutzungscharakter, welcher sowohl die angrenzende Erholungsnutzung im Wochenendhausgebiet, als auch die naturschutzfachlichen Gegebenheiten vor Ort berücksichtigt, als Pufferfläche im Übergang zum Wald fungiert und somit die Gebietsnutzung harmonisch ergänzt.

6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG

Durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden grundsätzliche Gestaltungsvorgaben für bauliche Anlagen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gefasst. Die Gemeinde verfolgt mit der Vorgabe von Leitlinien das Ziel Eckpunkte zur harmonischen Gestaltung des Gebietes zu

definieren, ohne dabei die individuellen Absichten der Eigentümer zu stark einzuschränken. Im Wesentlichen sollen dabei ungewollte optische Entwicklungen im Gebiet verhindert werden.

Zum Schutz der naturnahen Ästhetik des Gebietes wird diese gestalterische Rahmensetzung erforderlich. Insofern erlangen die nachfolgend erläuterten Festsetzungen zur Verhinderung potenziell störender Verunstaltungen besondere Bedeutung für den zentralen Erholungszweck.

Dächer

Durch den Bebauungsplan werden Vorgaben zur Ausgestaltung der Dächer baulicher Anlagen vorgegeben. Die Festsetzungen in Bezug auf Dachform, Dachneigung und zulässigen Materialien der Dacheindeckung dienen der Entwicklung unauffälliger Gebäudesilhouetten, welche vor allem in Verbindung mit Höhenfestsetzungen das günstige Einfügen in den Landschaftsraum sichern sollen. Dabei soll eine ästhetische Beeinträchtigung insbesondere durch ungewöhnliche Dachformen, steile Dachneigungen oder auch reflektierende Materialien unterbunden werden, ohne dabei jedoch die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Obwohl Flachdächer nicht zu den ortstypischen Dachformen zählen, sollen sie grundsätzlich ermöglicht werden. Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern dienen hierbei auch dem Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild.

Fassaden

Die Fassadengestaltung nimmt deutlichen Einfluss auf die optische Wirkung baulicher Anlagen im Gebiet. Ähnlich der Festsetzung bezüglich Dachformen und -eindeckung dienen die Vorgaben zu zulässigen Materialien und Farbgebung der Entwicklung eines harmonischen Gesamteindrucks. Insbesondere ortsuntypische Fassadenverkleidungen (z.B. Klinkerfassaden) erhalten hierdurch keine Zulässigkeit. Diese Vorgaben entsprechen im Wesentlichen dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung anzutreffenden Bestand im Plangebiet.

Einfriedungen

Durch den Bebauungsplan werden gestalterische Vorgaben in Bezug auf Höhe und Materialität der Grundstückseinfriedungen gefasst. Dabei stellt die Höhenbegrenzung von 1,50 m für Zäune einen Kompromiss zwischen berechtigtem Schutzinteresse der Eigentümer und dem besonderen Gebietscharakter dar. Überhöhte Zaun- und Toranlagen sind insofern dazu geeignet, den Gesamteindruck eines der Erholung dienenden Gebietes durch Darstellung erhöhter Wehrhaftigkeit zu beeinträchtigen. Lebende Hecken sind nach den einschlägigen Vorschriften der LBauO bis 2,00 m zulässig.

Müllstandplätze und Behälter

Die Vorgaben bezüglich der Ausgestaltung der Standplätze für Abfallbehälter sowie Behälter für Brennstoffe auf den privaten Grundstücken sollen eine direkte Sichtbeziehung aus dem öffentlichen Raum verhindern. Insbesondere kann die offene Anlage von Müllstandplätzen von Passanten als störend empfunden werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Durch die Begrenzung von Stützmauern zum Niveauegleich im Gelände von maximal 1,50 m soll einer weitgehenden künstlichen Überformung des bestehenden Geländes vorgebeugt werden. Die Begrenzung des horizontalen Mindestabstands mehrerer Stützmauern zueinander unterstreicht

dabei die Zielsetzung aus gestalterischen Gesichtspunkten und zur Bewahrung des Landschaftsbildes lediglich kleinere Anpassungen im Geländeverlauf zuzulassen.

Werbeanlagen

Aufgrund der vorliegenden Planung sind im Gebiet keine gewerblich nutzbaren Vorhaben zulässig, weshalb zugehörige Werbeanlagen nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus sollen jedoch auch alle anderen Werbeanlagen (z.B. Transparente/Plakate an Zäunen und Wänden, Leuchtreklame in Fensterscheiben, Banner) ausgeschlossen werden. Diese werden hier als gebietsuntypisch und in Bezug auf die Gebietsfunktionen als nicht erforderlich eingestuft.

6.4 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Da es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung eines bereits weitestgehend baulich genutzten Gebietes handelt, werden keine Änderungen am zugrunde liegenden und verkehrlich funktionierenden Erschließungssystem vorgenommen (siehe Kapitel 4.2).

Wasserver- und Entsorgung

Ebenso wird an den bisherigen Formen der Ver- und Entsorgung festgehalten. Weitere Maßnahmen zur erstmaligen Herstellung leitungsgebundener Systeme sind auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht geplant. Durch den bestimmungsgemäß nur zeitweiligen Aufenthalt der Eigentümer im Gebiet ist kein ständiger Bedarf und damit kein kontinuierlicher Durchfluss einer Trinkwasserleitung gegeben. In den Wintermonaten ist beispielsweise witterungsbedingt von einer selteneren Nutzung auszugehen. Das zuständige Wasserversorgungsunternehmen weist insofern auf das erhöhte Risiko einer Verkeimung des Trinkwassers innerhalb eines unregelmäßig genutzten Leitungssystems hin³. Die Versorgung mit Trinkwasser kann bei Bedarf etwa eigenverantwortlich in Behältern erfolgen. Darüber hinaus ist die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser denkbar. Hierzu sind die Hinweise zu den Anzeigepflichten unter Kapitel 3 der textlichen Festsetzungen zu beachten.

Die ausreichende Versorgung des Gebietes mit einer Löschwassermenge von 24 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden erfolgt, wie von der Brandschutzdienststelle im Verfahren gefordert, über einen Hydranten in der Kreisstraße K 15. Aufgrund der fehlenden Trinkwasserleitungen im Gebiet kann ein Löschwassernachweis nach den einschlägigen Richtlinien laut dem Wasserversorgungsunternehmen nicht erbracht werden. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Westen teilweise außerhalb des nach DVGW Arbeitsblatt W 405 vorgesehenen 300 m Radius, weshalb im Bedarfsfall die Feuerwehr auf die Verlegung größerer Schlauchlängen eingerichtet sein muss. Diese Situation ist der Trägerin des Brandschutzes bekannt, welche zwischenzeitlich entsprechende Lösungsprozesse angestoßen hat.

Zur Entsorgung des eventuell anfallenden Schmutzwassers besteht wie bisher die Möglichkeit Abwassergruben anzulegen und zu betreiben, was in Bezug auf die Nutzung vertretbar ist. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um ein anerkanntes Verfahren. Diese sind nach dem Stand der Technik zu errichten, instand zu halten und nach Maßgabe des Entsorgungsunternehmens

³ Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH: Stellungnahme vom 07. April 2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

regelmäßigen Dichtigkeitsprüfungen durch fachlich qualifizierte Dienstleister zu unterziehen. Eine durchgeführte Laboranalyse des Grundwassers im Gebiet verlief ohne Anhaltspunkte für eine bakterielle Verschmutzung (siehe auch Kapitel 6.6 – Grundwasser).

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über der belebten Bodenzone der Versickerung in Mulden zuzuführen. Eine Entwässerung über Rigolen ist aufgrund des nachgewiesenen Hangrutschgebietes nicht zulässig (siehe Kap. 6.6).

6.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Einbindung des Plangebietes in den Übergang zwischen Wald und freier Landschaft sowie die Sicherung einer nutzungsbezogenen sinnvollen Freiraumqualität und der inneren Durchgrünung.

Das Plangebiet ist durch den gewachsenen Baum- bzw. Gehölzbestand innerhalb des Gebietes geprägt, welcher in Verbindung mit dem angrenzenden Wald im Süden und den bachbegleitenden Grünstrukturen im Norden die Charakteristik des Gebietes ausmacht.

Neben naturschutzfachlichen Ansprüchen des Gebietes dient eine weitreichende Durchgrünung und Freiflächengestaltung insbesondere dem Erholungszweck des Gebietes. Hierzu sieht der Plan unter anderem Pflanzbestimmungen und Regelungen zur Reduzierung der Versiegelung vor.

6.6 UMWELT UND NATUR

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der zugehörige Umweltbericht mit detaillierter Betrachtung der Schutzgüter ist dieser Begründung beigelegt (Kapitel 8).

Artenschutz

Zur Untersuchung der artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe erfolgte zweistufig. Hierbei wurde der Artenschutzrechtlichen Prüfung⁴ gemäß § 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung⁵ vorgeschaltet. Diese diene der Feststellung des Untersuchungsbedarfs und der Eingrenzung des Untersuchungsrahmens der nachfolgenden dezidierten Prüfung. Die überschlägige Ermittlung ergab anhand des Biotoptypenspektrums die mögliche „Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten aus den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien“⁶. Aufgrund dieser ersten Erkenntnisse ergab sich zur abschließenden Klärung der artenschutzrechtlichen Situation die Notwendigkeit einer dezidierten Artenschutzrechtlichen Prüfung, um den Eintritt von Verbotstatbeständen bei Umsetzung des Planes mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausschließen zu können. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im beigelegten Umweltbericht auszugsweise wiedergegeben.

⁴ viriditas, Dipl. – Biol. Merz: Bebauungsplan ‚Weidling – Neufassung‘ Artenschutzrechtliche Prüfung, 17.11.2021, Weiler.

⁵ viriditas, Dipl. – Biol. Merz: Bebauungsplan ‚Wochenendgebiet ‚Im Weidling‘ Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, 08.02.2021, Weiler.

⁶ viriditas, Dipl. – Biol. Merz: Bebauungsplan ‚Wochenendgebiet ‚Im Weidling‘ Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, 08.02.2021, Weiler, S. 4.

In Bezug auf den Artenschutz weist die Planung einige zu berücksichtigende Besonderheiten auf. Das Gebiet ist nahezu vollständig baulich entwickelt. Nur wenige Grundstücke sind zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung nicht bebaut. Eine zeitnahe Umsetzung von Planinhalten im Sinne eines umfassenden Planvollzugs, wie es bei neu überplanten Gebieten mit Baufeldräumung der Fall wäre, ist hier nicht gegeben. Dem über einen langen Zeitraum etablierten Baubestand stehen Lebensräume und Populationen mit potenziell hoher Entwicklungsdynamik gegenüber. Diese nicht absehbare Veränderungswahrscheinlichkeit macht es erforderlich, eventuelle artenschutzrechtliche Maßnahmen zu der durchgeführten Prüfung auf die Vorhabenebene zu verlagern (Abschichtung), um zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern. Die künftige Entwicklung im Gebiet ist unmöglich abzusehen, weshalb im Rahmen dieses Bebauungsplans keine abschließende Abhandlung des Artenschutzes erfolgen kann. Insofern wird auf die gesetzlichen Verpflichtungen des Eingreifenden verwiesen, der im Zusammenhang mit der Umsetzung von Vorhaben Vorkehrungen gegen den Eintritt von Verbotstatbeständen zu ergreifen hat.

Um diese gesetzliche Pflicht möglichst offensichtlich zu vermitteln, wird auf die folgenden Vermeidungsmaßnahmen des Artengutachtens (V1 bis V5) prominent auf der Planzeichnung hingewiesen verbunden mit dem Querverweis auf den Anhang II der textlichen Festsetzungen. Dort werden die Maßnahmen explizit gelistet. Die im Artengutachten genannten ‚weiteren Schutzmaßnahmen‘ werden gemäß ihres Charakters unter ‚Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften‘ in den textlichen Festsetzungen aufgeführt und nochmals in der Begründung unter ‚Hinweise zur Realisierung‘ gelistet.

▪ **V 1 Vorsorgender Artenschutz**

Im Vorfeld jeglicher baulichen oder landschaftsgestaltenden Veränderungen sind die entsprechenden Bereiche **zwingend einer Untersuchung zu unterziehen**. Erst in diesem Zuge ist es möglich eine tatsächliche Betroffenheit nachzuweisen oder auszuschließen.

Sollte im Rahmen der jeweiligen dezidierten Untersuchung eine Betroffenheit festgestellt werden sind Maßnahmen zum Schutz und zur Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustands der lokalen Populationen der entsprechenden Art bzw. Arten durchzuführen.

▪ **V 2 Schutz von Fledermäusen**

Zum Schutz von Fledermäusen ist bei baulichen Änderungen im Rahmen der Neuausweisung des Bebauungsplans oder bei geplanten Abrissarbeiten von Gebäuden die Betroffenheit von Fledermäusen im Vorfeld dezidiert durch einen Fledermauskundler zu prüfen.

▪ **V 3 Schutz vorkommender Vogelarten**

Aufgrund des Mosaiks verschiedener Lebensräume von Gehölzen, offenen Wiesenbereichen und Gebäuden handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet um ein Gebiet mit einer hohen Vogeldichte und Vielzahl verschiedener Arten. Die Strauch-, Gebüsch- und Gehölzvegetation sowie die Gebäude dienen den Vogelarten als Rückzugs-, Brut- und Nahrungsmöglichkeit. Bei baulichen Veränderungen bzw. Beseitigung sind für die betroffenen Bereiche dezidierte Untersuchungen durchzuführen, die eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ausschließen können. Insbesondere sind hierbei Grünspecht und Pirol zu berücksichtigen.

▪ **V 4 Schutz vor Tötung und Verletzung**

Um die Tötung oder Verletzung von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und somit das Eintreten der Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Gras- und Krautbestände in der Winterperiode vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen. Bei absehbarem Beginn von Baumaßnahmen innerhalb der Brutperiode sollte die Vegetation in den betroffenen Bereichen ab März monatlich durch eine Mulchmahd beseitigt werden, um die Ansiedlung von Bodenbrütern und, infolgedessen, die Zerstörung von deren Gelegen oder die Tötung von nicht-flüggen Jungvögeln zu vermeiden. Gehölze sind ebenfalls lediglich in der gesetzlich zulässigen Frist vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu beseitigen.

▪ **V 5 Schutz von Amphibien**

Bei baulichen Veränderungen bzw. Beseitigung von Gewässern ist das Vorkommen von Amphibien in einer dezidierten Untersuchung zu prüfen, um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können.

▪ **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. Weiterhin wird auf die Vorschriften der DIN 18915 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 18920.

Ausführung der Pflanzungen

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die Vorbereitung der Vegetationstragschicht erfolgt nach DIN 18915. Materialien zur Befestigung, zum

Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18916 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 darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

Eingriff in Natur und Landschaft

Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden oder auszugleichen. Dies gilt gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht in Planungssituationen, in welchen die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. In einer solchen Konstellation ist einzig der darüberhinausgehende Eingriff für den Ausgleich erheblich.

Der städtebauliche Ordnungsauftrag des vorliegenden Bebauungsplanes begründet die Begrenzung der Versiegelungsrechte auf einen, im Vergleich zum Ursprungsplan, reduzierten Umfang. Auf eine detaillierte Flächenbilanzierung kann insofern verzichtet werden. Nachfolgend wird eine Kurzübersicht der Versiegelungsrechte nach altem und neuem Rechtsstand gegenübergestellt.

Planstand	Fläche Sondergebiet	zul. Grundfläche (GR) pro Grundstück	Grundstücksgröße min.	zul. Versiegelung rechnerisch insg.
alt	36.204 m ²	70 m ²	600 m ²	4.200 m ²
neu	32.089 m ²	50 m ²	600 m ²	2.650 m ²

In dieser Ermittlung der durch die Neuaufstellung und durch die ursprüngliche Planung zulässige Versiegelung bleiben die Flächen von Nebenanlagen, Terrassen, Zufahrten und ähnlichen Anlagen unberücksichtigt. Hier ist auf die grundsätzlich nicht vergleichbare Rechtskulisse beider Satzungen hinzuweisen. Im Vollzug des ursprünglichen Bebauungsplans war die BauNVO von 1968 einschlägig, die (im Gegensatz zu der heute gültigen Fassung der BauNVO 2021) keine Anrechnungsverpflichtung von Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche vorsieht. Auf Grundlage dieser Vorschrift erfolgt daher keine Begrenzung des zulässigen Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB. Dieser Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO eigene, an die Planungsabsicht angepasste Bestimmungen zur Anrechnungspflicht von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen fest.

Insgesamt entstehen keine Ausgleichsverpflichtungen, da die Eingriffserheblichkeit durch die Neuaufstellung deutlich hinter den zulässigen Eingriffen des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückbleibt und regulierenden Charakter besitzt.

Grundwasser

Die Schmutzwasserentsorgung im Gebiet wird weiterhin über Ausfahrguben organisiert (siehe Kapitel 6.4). Obwohl es sich hierbei um ein anerkanntes Verfahren handelt, die in dieser Planungssituation insgesamt die bevorzugte Lösung darstellt, können im praktischen Betrieb Schwächen im Vergleich zur leitungsgebundenen Entsorgung auftreten. Insbesondere können Leckagen durch

Übernutzung nicht ausgeschlossen werden. Ein Eintrag von Schmutzwasser in den Grundwasserkörper würde u. a. eine Belastung durch Bakterien verursachen.

Durch eine Grundwasseruntersuchung⁷ sollte diesbezüglich die Sicherheit der langjährigen Entsorgungspraxis untersucht werden. Am 18. März 2021 und am 19. April 2021 wurden hierzu durch das Institut für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfungen (baucontrol) im Anstrom- und im Abstrombereich Wasserproben entnommen und einer labortechnischen Untersuchung zugeführt. Hierbei wurde sowohl im Anstrom, als auch im Abstrom keine Belastung durch coliforme Bakterien nachgewiesen.

Aufgrund der Untersuchungen kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die etablierte Nutzung zu diesem Zeitpunkt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Hangstabilität

Aus dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie aus den einschlägigen Fachdaten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Hangstabilität ergibt sich für die überwiegende Fläche des Plangebietes die Lage in einem nachgewiesenen Hangrutschgebiet. Diese Einordnung hat für Planungen in Hanglagen große Bedeutung und erzeugt etwa weitergehende Anforderungen in Bezug auf die konkrete Bauausführung und die Formen der Niederschlagsentwässerung. Die grundsätzliche Bebaubarkeit sowie weitere Maßnahmen richten sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, welche in vergleichbaren Fällen regelmäßig durch bodenkundliche Untersuchungen der Untergrundverhältnisse zu ermitteln sind.

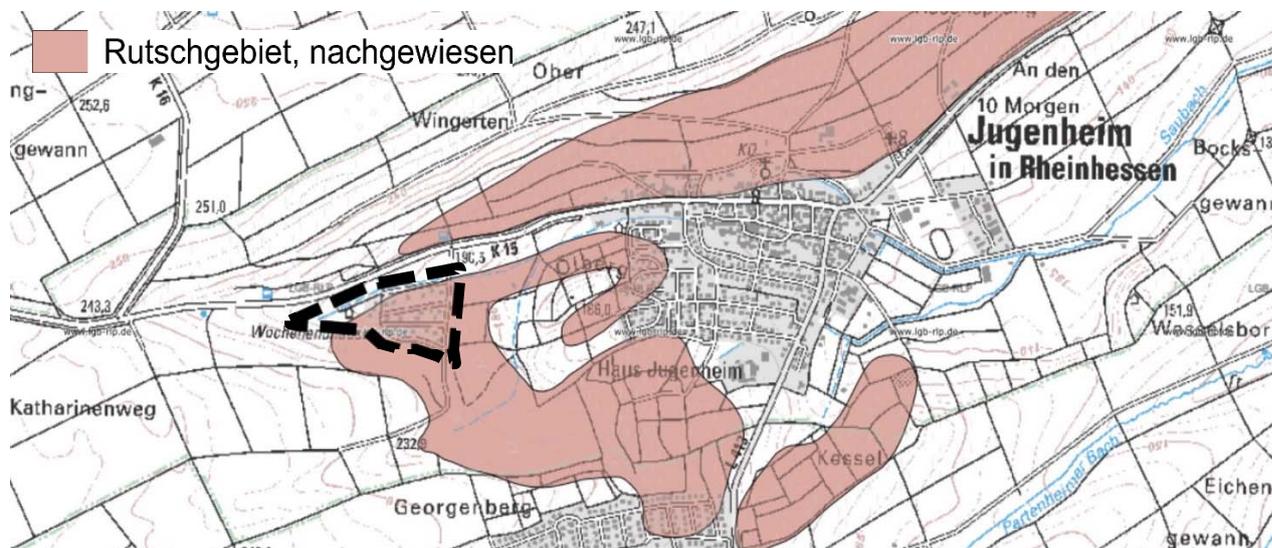


Abbildung 5: Auszug aus der Hangstabilitätskarte (Kartenviewer) mit Umgrenzung des Geltungsbereichs, Landesamt für Geologie und Bergbau, online aufgerufen am 27.05.2019 unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6.

⁷ Institut für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfungen - baucontrol: Wochenendgebiet „Im Weidling“, OG Jugenheim, Untersuchung/Bewertung Grundwasser, Untersuchung Nr.: 6044-21, Bingen, April 2021.

Im vorliegenden Fall wurde eine geotechnische Untersuchung veranlasst, um vor allem potenzielle Gleitflächen zu identifizieren⁸. Hierzu wurden punktuell über das Plangebiet jeweils sechs gleichmäßig verteilte Kleinbohrungen (Rammkernsondierungen) und Rammsondierungen durchgeführt (Abb. 6). Hierbei wurden in der beprobten Tiefe von 5 m keine Hinweise auf Gleitflächen festgestellt. Die festgestellten wasserführenden Sandhorizonte im Bereich der Rammkernsondierung 3 (RKS 3 – siehe Abb. 6) stellen aufgrund der hier nur geringen Geländeneigung keine potentiellen Gleitflächen dar⁹.

Für größere Tiefen kann das Vorkommen von Gleitflächen nicht ausgeschlossen werden. Hier ist außerdem auf den Charakter der Ergebnisse als lediglich punktuelles Baugrundprofil hinzuweisen.



Abbildung 6: Auszug Lageplan mit Darstellung der Untersuchungspunkte, Geotechnischer Bericht Nr. 5024-20, Anlage 1.

Die Hinweise und Empfehlungen des Untersuchungsberichtes sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Gemäß dem Bericht wird die grundsätzliche Bebaubarkeit nicht ausgeschlossen. Allerdings werden im Rahmen der Vorhabenplanung und Bauausführung insbesondere objektbezogene Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen.

Darüber hinaus werden unter anderem folgende Maßnahmen genannt (Auszug):

- Bei Unterkellerung wird zur Aussteifung des Gebäudes empfohlen, den Keller in Stahlbeton auszuführen.

⁸ Institut für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfungen – baucontrol: Geotechnischer Bericht Nr. 5024-20, Bingen, 29.06.2020.

⁹ Geotechnischer Bericht Nr. 5024-20 ... S. 6.

- Tieferreichende Baumaßnahmen > 2,5 m sind bei hangparallelem Verlauf abschnittsweise auszuführen. Offene Aushubabschnitte sind vorab mit ≤ 10 m anzusetzen. Dies ist zu Beginn der Bauausführung zu verifizieren.
- Anfallender Oberboden / Baugrubenaushub ist im Projektareal nicht in Mieten > 2,0 m ab- oder zwischenzulagern und generell nicht im hangseitigen Anschnitt entlang der Böschungsschulter abzulagern.
- Die Bauwerksgründung sollte vorwiegend über eine tragende Bodenplatte ausgeführt werden. Hierdurch wird eine gleichmäßige Bodenpressung und eine verringerte Gesamtsetzung des Gebäudes erreicht.

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Jugenheim hat das bestehende Wochenendhausgebiet ‚Weidling‘ im Zuge einer Neufassung überplant. Es umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.

Für das Plangebiet bestand ursprünglich der Bebauungsplan „Wochenendhaus“ in der Fassung von 1964. Dieser setzte ein Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO 1962 fest.

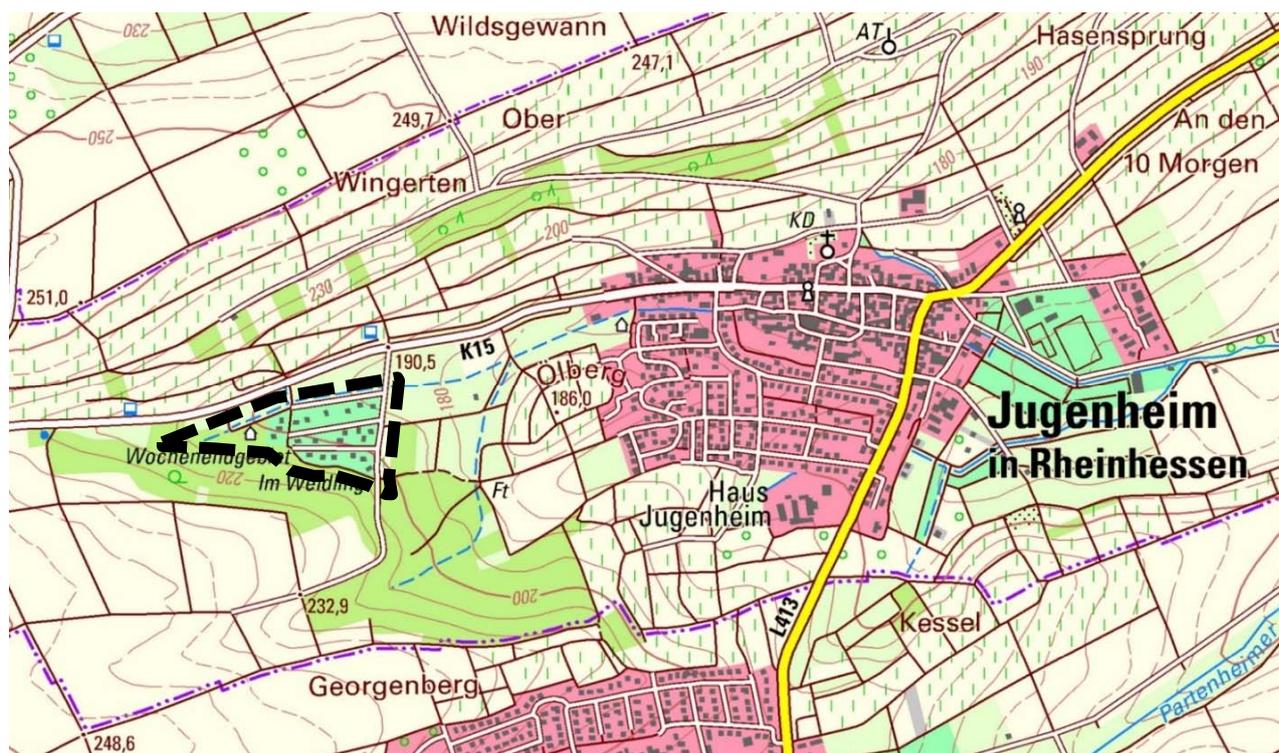


Abbildung 7: Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang (ohne Maßstab).

Mit dem Bebauungsplan verfolgte die Gemeinde Jugenheim die Entwicklung eines Wochenendhausgebietes, das in landschaftlich attraktiver und ruhiger Lage der Erholung dienen sollte. Der Charakter des Wochenendhausgebietes wird in Abgrenzung zu den planungsrechtlichen Eigenschaften eines Wohngebietes und dessen Zweckbestimmung deutlich betont. Nicht zuletzt werden aufgrund der besonderen landschaftlichen Gegebenheiten begrenzte Nutzungsmaße festgesetzt. Der Planungsgedanke geht in Form einer klaren Bauungsstruktur beispielhaft aus der Planzeichnung hervor.

Das Plangebiet liegt im äußersten Westen der Gemeinde Jugenheim. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 4,2 ha. Abgrenzung und grafischer Planinhalt ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.



Abbildung 8: Entwurf Bebauungsplan (ohne Maßstab).

7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionaler Raumordnungsplan¹⁰

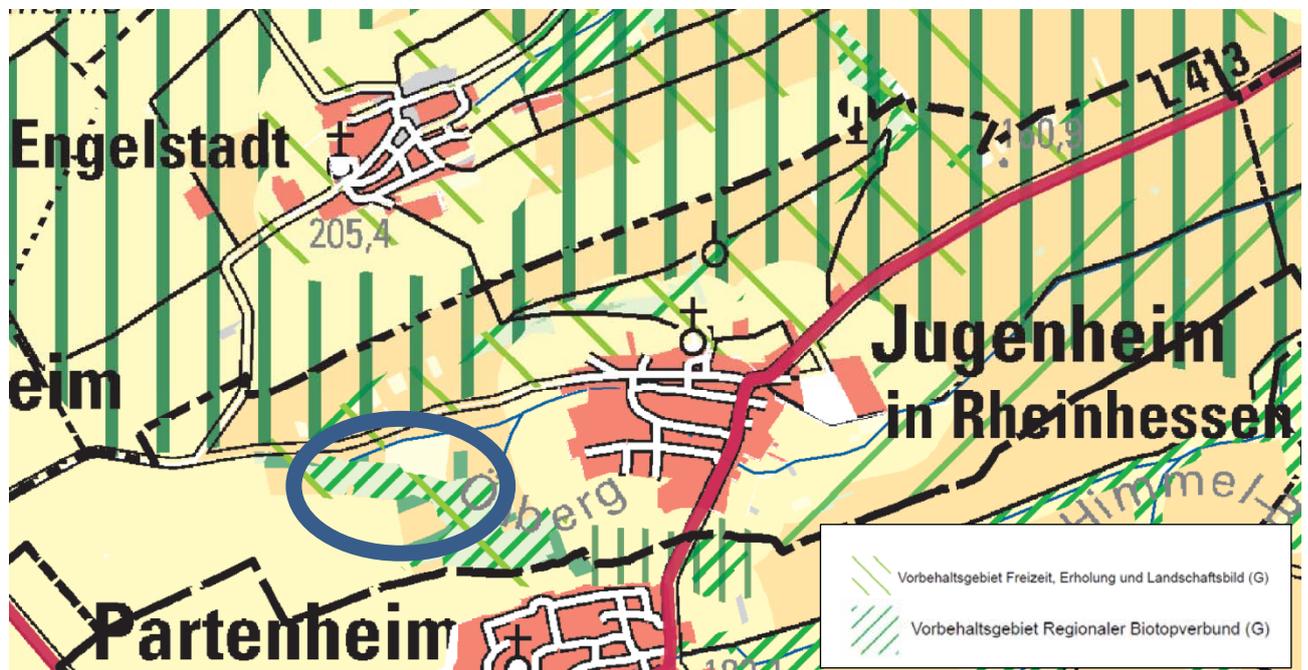


Abbildung 9: Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes: Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015.

¹⁰ Die zweite Teilfortschreibung vom 18.04.2022 zeigt für das Plangebiet keine veränderten Vorgaben.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe¹¹ stellt in der Raumordnungskarte im Bereich der geplanten Baufläche ‚sonstige Landwirtschaftsflächen‘ dar. Nach Süden schließt sich ein ‚Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund‘ an.

Gemäß Grundsatz 60 (G 60) des Regionalen Raumordnungsplans kennzeichnen Vorbehaltsgebiete für den regionalen Biotopverbund Bereiche, in denen den Belangen des Arten- und Biotopschutzes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Maßnahmen bzw. Vorhaben grundsätzlich ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

„Der regionale Biotopverbund ergänzt den landesweiten Biotopverbund um regional sehr bedeutsame Funktionsräume für den Arten- und Biotopschutz (Biotopverbund) sowie um Verbindungselemente, die sich aus landesweit abgegrenzten Wildtierkorridoren und den Lebensraumsprüchen der regionalen Leitarten ergeben (siehe hierzu Anhang, Tabelle 2 „Übersicht der Ergänzungen von Flächen mit Bedeutung für den Regionalen Biotopverbund“ gemäß Landschaftsrahmenplanung 2010).“¹²

Flächennutzungsplan¹³

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (FNP 2025) ist die Fläche des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Wochenendhäuser‘ dargestellt. Im westlichen Teil des Plangebietes ist der bestehende Grillplatz eingetragen.

Darüber hinaus beinhaltet der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes, bzw. unmittelbar daran angrenzend, die folgenden umweltfachlichen Darstellungen:



Abbildung 10: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 mit 1. Änderung der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Fassung zur Genehmigung, Stand: September 2020.

¹¹ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP), Mainz, veröffentlicht November 2015.

¹² ROP, S. 44.

¹³ Die zweite Änderung des Flächennutzungsplans, rechtswirksam seit dem 12. August 2022, betrifft das Plangebiet nicht.

- Biotopverbund Wasser im Bereich des „Bachs am Johannisberg“ als Linienelement,
- Biotopverbund Waldrand entlang des „Jugenheimer Wäldchens“ als Linienelement,
- angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Jugenheimer Wäldchen“,
- geschützter Biotoptyp „bachbegleitender Eschenwald“ (AM2).

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen in einem nachgewiesenen Rutschgebiet, welches im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend durch eine Fläche gekennzeichnet ist, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Landschaftsplanung

Die landespflegerische Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes zum FNP 2025 macht folgende graphische Aussagen und funktionale Zuweisungen: ¹⁴



Abbildung 11: Kartenauszug Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

¹⁴ isu: Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Kaiserslautern, 2016.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Teil des Landschaftsraums 21 ‚Ortslage Jugenheim‘ dargestellt. Im Textteil des Landschaftsplans ist hierzu ausgeführt¹⁵:

- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1km-Siedlungsumfeldes
- Lage in nachgewiesenem Rutschgebiet
- Im westlichen Teil Fläche der Biotopkartierung
- Im westlichen Teil Vorschlagsfläche zur Ausweisung als Naturschutzgebiet „Jugenheimer Klauer“



Abbildung 12: Kartenmontage NSG-Vorschlag mit Daten des Landschaftsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

Das kleinräumige Nutzungsmosaik, welches die Umgebung des Ortes Jugenheim auszeichnet, soll im Wesentlichen erhalten werden, insgesamt aber extensiver und schonender erfolgen, um den Eintrag von Nährstoffen und Bioziden in den Stoffkreislauf - und vor allem in die Gewässer - auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren.

Maßnahmenswerpunkte

Der Oberlauf und die Aue des Saubachs zählen zu den Schwerpunktbereichen für landespflegerische Maßnahmen in der Verbandsgemeinde. Als Besonderheit dieses Teilraums sind vor allem die besonderen Standortqualitäten und die derzeit nur teilweise entwickelten Potenziale der Auenlandschaft zu nennen. Daher kommt der Entwicklung dieses Gewässers eine ganz zentrale Bedeutung zu. In dem noch nicht renaturierten Abschnitt oberhalb (westlich) des Ortes ist eine

¹⁵ Landschaftsplan Kapitel 7.3.3.4 Teilraum 21 Ortslage Jugenheim, S. 248 ff.

Renaturierung der beiden Saubach-Arme zur Verbesserung der Gewässerstruktur und zur vollen Ausschöpfung des Potenzials sinnvoll (21JU1)...

Im Umfeld des Jugenheimer Wäldchens bzw. des Wochenendgebietes ist die Extensivierung der Grünlandnutzung anzustreben (21JU4).“

Biotopkartierung

Im westlichen Plangebiet liegt die Fläche der Biotopkartierung BK-6114-0477-2006 Jugenheimer Wäldchen und nähere Umgebung SW Jugenheim.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Südwesten berührt das Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-7339-010 ‚Jugenheimer Wäldchen‘ das Plangebiet.

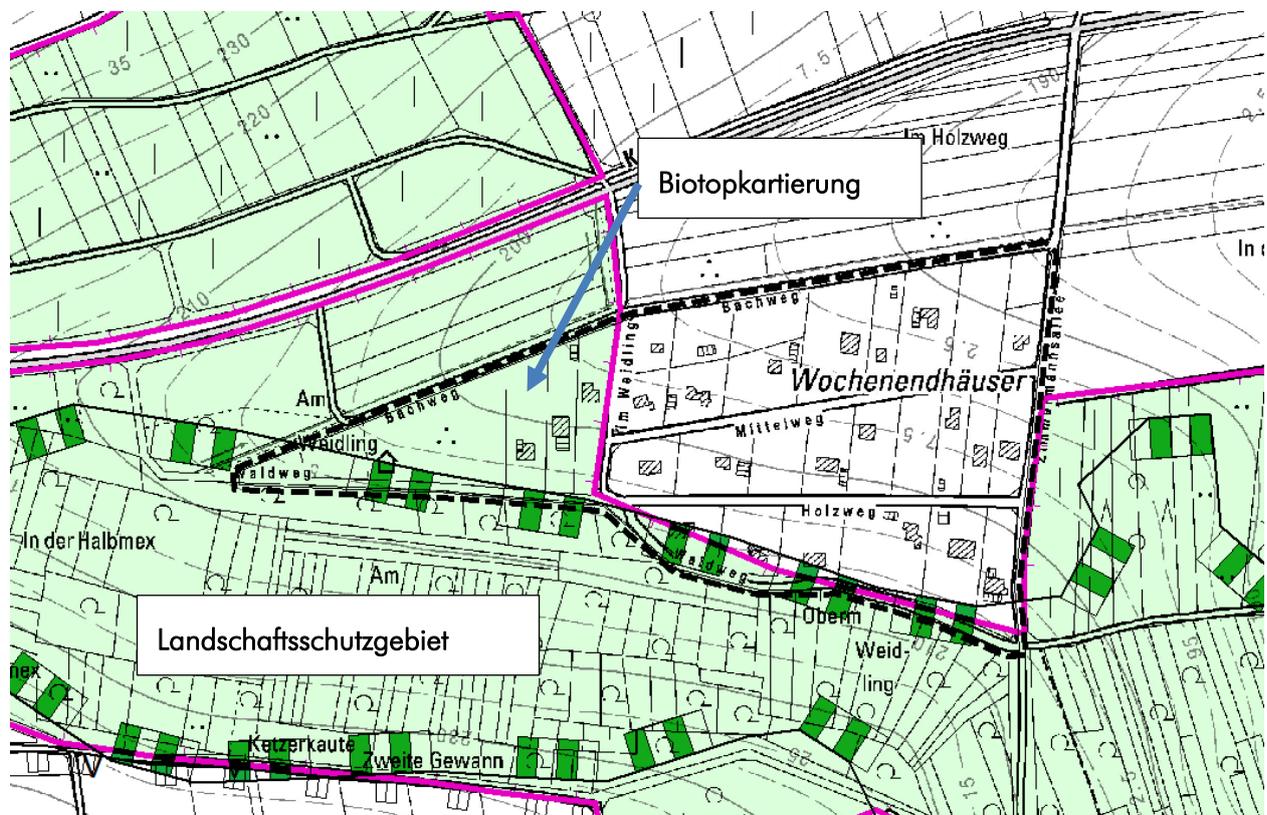


Abbildung 13: Kartenmontage Landschaftsschutzgebiet mit Daten des Landschaftsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

Schutzgebiete nach europäischem Naturschutzrecht sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet hat keinen Anteil an wasserrechtlichen Schutzgebieten.

7.2 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO)

7.2.1 Biotopverbund

Das westliche Plangebiet (Bereich Grillplatz) ist Bestandteil des Biotopverbundsystems des Jugenheimer Wäldchens an welches nach Westen das Vogelschutzgebiet VSG-6014-403 Ober-Hilbersheimer Plateau anschließt.

Das Plangebiet wird im Norden von einem Quellbach des ‚Saubaches‘ berührt. Dieser ist ein lineares Biotopverbundelement.

Die Darstellung als ‚Vorbehaltsfläche Arten- und Biotopschutz‘ aus dem aktuellen Regionalen Raumordnungsplan mit Bedeutung für den Regionalen Biotopverbund ist übernommen.

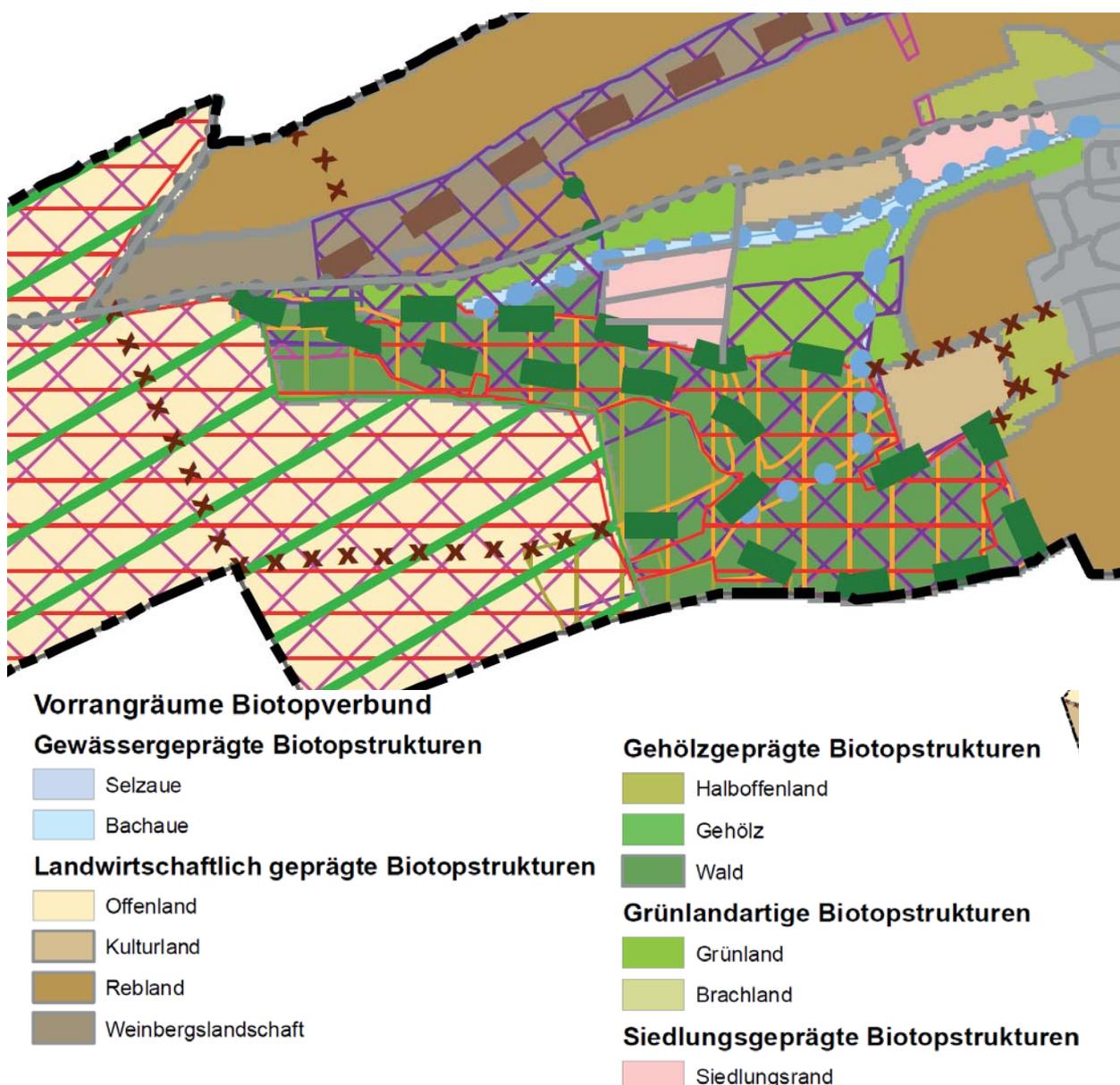


Abbildung 14: Kartenauszug Entwicklungskonzeption - Biotopverbundplan AB06 des Landschaftsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

7.2.2 Relief, Geologie und Böden

Das Plangebiet ist nach Nordosten zu dem westlichen Quellbach des ‚Saubaches‘ hin abfallend im Höhenbereich zwischen 207 – 196 m.

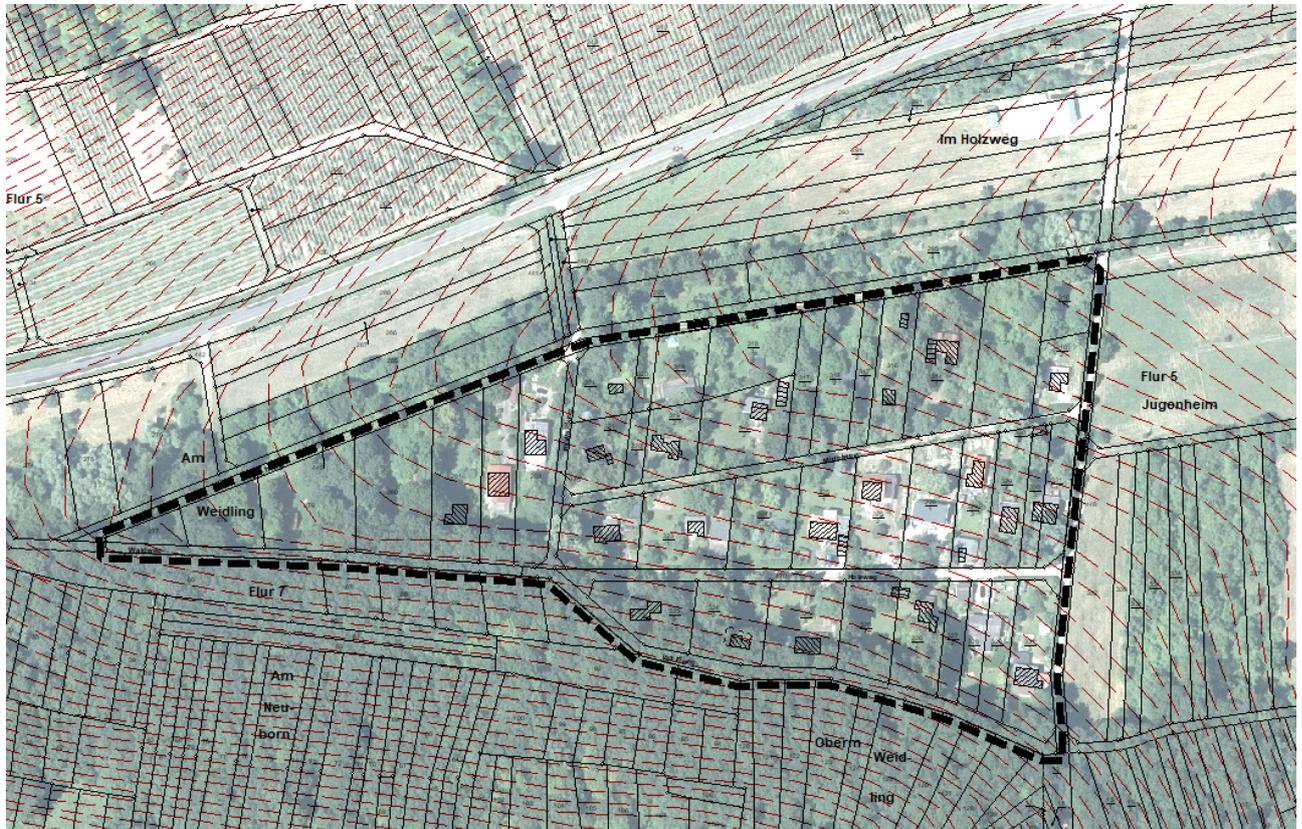


Abbildung 15: Überlagerung Luftbild mit 1m-Höhenlinien, ohne Maßstab (Geobasisdaten LVermGeo).
Blauer Pfeil: natürliche Abflussrichtung für Oberflächenwasser und Kaltluft.

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus Kalk- und Mergel- bzw. Tonsteinen, welche im Tertiär durch Meeresablagerungen gebildet wurden. Darüber wurde im Pleistozän Löß abgelagert. Die Sedimente entwickelten sich im Laufe der Zeit zu Löss- und Lösslehmböden (Pararendzina, Rigosol und Tschernosem). Als Bodenarten liegen lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm vor. Die entstandenen Böden sind basenreich und zeichnen sich durch eine hohe Wasser- und Nährstoffkapazität aus. Bei schon geringeren Hangneigungen, wie sie im Plangebiet vorkommen, sind diese Böden im vegetationslosen Zustand erosionsgefährdet.

Zur Bachaue hin kommt es durch Hangwasser- und Grundwassereinfluss zu einer besonderen Empfindlichkeit des Wirkungsgefüges Boden/Wasser.

Die überplanten Flächen weisen derzeit eine dauerhafte Vegetationsbedeckung auf. Hierdurch ist auf diesen Flächen ein sehr guter Erosionsschutz gegeben.

Das Plangebiet liegt im Bereich, in dem mit Hangrutschungen zu rechnen ist.

Es finden sich derzeit nur wenig versiegelte Böden.

Böden haben folgende natürliche Funktionen:

- Lebensraumfunktion
- Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion
- Erosionswiderstandsfunktion
- Grundwasserschutz- und –neubildungsfunktion
- Abflussregulationsfunktion
- biotisches Ertragspotenzial
- Archiv

In den überbauten und stark befestigten und verdichteten Bereichen (Wege, Stellflächen) sind die vorgenannten Bodenfunktionen nicht mehr gegeben.

Die übrigen Böden im Plangebiet sind nicht oder nur wenig verändert.

Eine Pestizidbelastung ist kaum zu erwarten.

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse für eventuelle erschließungstechnische Arbeiten wurde ein Bodengutachten erstellt.¹⁶ Darin wurden keine konkreten Rutschgefährdungen festgestellt.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Boden ist überwiegend hoch.

¹⁶ BAUCONTROL: Geotechnischer Bericht Nr. 5054-20 – Projekt: Überplanung Wochenendgebiet „Im Weidling“, Jugenheim.- 29. Juni 2020.

7.2.3 Wasserhaushalt

Fließgewässer finden sich nicht im direkten Plangebiet. Allerdings verläuft entlang des Nordrandes ein Graben (Bach am Johansberg), der ein Quellbach des Saubaches ist.

Grund- und Quellwasserzufuhr kommen aus dem südlich des Plangebietes anschließenden Hangwald. Hier tritt es auf wasserstauenden Gesteinsschichten zutage. Im westlichen Plangebiet ist dies gut an der feuchteliebenden Gehölzvegetation abzulesen.

Aufgrund der Gewässer- und Grundwassernähe besteht eine hohe Empfindlichkeit des Wasserpotentials.

Zu Beurteilung der Grundwassersituation wurde ein eigenes Fachgutachten erstellt¹⁷. Darin wurde der Grundwasserzustand in Bezug auf coliforme und fäkalcoliforme Bakterien untersucht. Hierbei wurde in keiner Probe eine Belastung festgestellt. Eine negative Beeinflussung des Grundwassers liegt nicht vor.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist mittel-hoch.



Abbildung 16: Gehölzbestandener Graben nördlich des Plangebiets (Quelle: Foto isu).

¹⁷ BAUCONTROL: Projekt: Wochenendgebiet „Im Weidling“, OG Jugenheim – Untersuchung / Bewertung Grundwasser, Untersuchung Nr.: 6044-21.-Bingen, 27. April 2021.

7.2.4 Klima / Luft

Das ‚Rheinhessische Tafel- und Hügelland‘, in dem sich Jugenheim befindet, gehört zu den wärmsten Gebieten Mitteleuropas.

Das Klima wird hier besonders durch geringe Niederschläge und durch hohe Temperaturen geprägt. So beträgt die mittlere wirkliche Niederschlagssumme im Jahr ca. 500 bis 550 mm und die mittlere wirkliche Lufttemperatur im Juli +17 bis +18 °C und im Januar 0 bis +1°C.

Diese Klimaausbildung wird durch die günstige Lage im Lee der im Westen gelegenen Gebirge (Hunsrück und Pfälzer Bergland) verursacht.

Im Plangebiet kommt es zur Sammlung von Kaltluft, die vor allem von Norden her zufließen kann. Diese fließt bei austauscharmen Wetterlagen aufgrund der Hangneigung und Exposition nach Süden zur Bachaue hin ab und sammelt sich dort, so dass von der Bildung eines ‚Kaltluftsees‘ auszugehen ist. Hier besteht eine besondere Empfindlichkeit gegenüber eventuellen stofflichen Belastungen.

Eine lokalklimatische Bedeutung für die Ortslage von Jugenheim besteht nicht.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Klima ist mittel.

7.2.5 Tiere und Pflanzen

Die faunistische und floristische Bestandsaufnahme erfolgte in Form von Geländebegehungen mit Erfassung der vorhandenen Biotoptypen und bei Bedarf der Benennung besonderer Artvorkommen. Das Untersuchungsgebiet ist hierbei größer als das ausgewiesene Bebauungsplangebiet. Diese Begehungen fanden in der Vegetationsperiode 2021 im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erhebung¹⁸ statt.

Aus dieser sind die folgenden Ausführungen dieses Kapitels entnommen (wörtliche Zitate sind nicht gesondert gekennzeichnet).

Biotoptypenausstattung / Habitateignung für streng geschützte Arten

Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Juni 2021. Nachfolgend werden die maßgeblichen Biotoptypen des Gebietes beschrieben.

¹⁸ viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Jugenheim, Bebauungsplan ‚Weidling - Neufassung‘ Artenschutzrechtliche Prüfung, Weiler, 17.11.2021.



**Bestand Biotoptypen
Wochenendgrundstücke**

- Haus
- Nebengebäude
- Hoffläche, Pflasterfläche
- Schotterweg
- Freizeitgarten
- Ziergarten
- Nutzgarten
- Obstgarten
- Rasen
- Wiese mit Gehölzen
- Ruderalbestand
- Gehölz, Hecke
- Nadelgehölz
- Nadelgehölz waldartig
- Teich
- Pool
- Lagerbereich, Stellfläche
- Brache Ruderalstadium
- Brache Gehölzstadium
- Brache Laubgehölz waldartig
- Brache Nadelgehölz waldartig
- Grünflächen**
- Gebäude
- Parkartige Fläche
- Rasen
- Gehölz
- Gartenland

Verkehrsflächen

- Asphaltweg
- Schotterweg
- Lehmweg
- Grasweg
- Fußweg
- Pflasterfläche

Wälder und Gehölze

- Schleiergehölz
- Strauchgehölz
- Baumgehölz
- Feuchtgehölz
- Nadelgehölz
- Eschensumpfwald (Klauser)
- Eschensumpfwald Verlichtungsstadium

Grünland i.w.S.

- Wiese mittlerer Standorte
- Weide mittlerer Standorte
- Wiesenbrache mittlerer Standorte
- Vielschnittrasen, Trittrasen

Ruderalbestände i.w.S.

- Ruderalbestand feuchter Standorte
- Ruderalbestand mittlerer Standorte
- Ruderale Wiese
- Trittgesellschaft

Gewässer

- Stillgewässer

Lineare Biotoptypen

- Graben
- Mauer
- Zaun
- Tor

Einzelgehölze

- Laubbaum standorttypisch
- Laubbaum standortfremd
- Laubbaum feuchter Standorte
- Laubbaum Kopschnitt
- Nadelbaum standortfremd
- Obstbaum Hochstamm
- Obstbaum Wildling
- Strauch standorttypisch

Sonstige Darstellungen

- Plangebiet
- Pauschalschutz gem. § 15 LNatSchG
- Pauschalschutz gem. § 30 BNatSchG

Abbildung 17: Biotoptypen (Artenschutzrechtliche Prüfung 2019, S.107), ohne Maßstab.

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Anteil
Wochenendgrundstücke	33531	79,5%
Haus	1535	3,6%
Nebengebäude	1528	3,6%
Hoffläche, Pflasterfläche	1651	3,9%
Schotterweg	94	0,2%
Freizeitgarten	2017	4,8%
Ziergarten	8113	19,2%
Nutzgarten	545	1,3%
Obstgarten	1770	4,2%
Rasen	5333	12,6%
Wiese mit Gehölzen	780	1,8%
Ruderalbestand	1026	2,4%
Gehölz, Hecke	1376	3,3%
Nadelgehölz	834	2,0%
Nadelgehölz waldartig	910	2,2%
Teich	9	0,0%
Pool	51	0,1%
Lagerbereich, Stellfläche	108	0,3%
Brache Ruderalstadium	1944	4,6%
Brache Gehölzstadium	2867	6,8%
Brache Laubgehölz waldartig	991	2,3%
Brache Nadelgehölz waldartig	49	0,1%
Grünflächen	1285	3,0%
Gebäude	78	0,2%
Parkartige Fläche	564	1,3%
Rasen	565	1,3%
Gehölz	78	0,2%
Versorgungseinrichtungen	21	0,0%
Trafostation	21	0,0%
Verkehrsflächen	4334	10,3%
Schotterweg	2893	6,9%
Lehmweg	394	0,9%
Grasweg	793	1,9%
Fußweg	254	0,6%
Wälder und Gehölze	1932	4,6%
Schleiergehölz	64	0,2%
Strauchgehölz	207	0,5%
Eschensumpfwald (Klauer)	584	1,4%
Eschensumpfwald Verlichtungsstadium	1077	2,6%
Grünland i.w.S.	311	0,7%
Vielschnittrasen, Trittrasen	311	0,7%
Ruderalbestände i.w.S.	781	1,9%
Ruderalbestand feuchter Standorte	6	0,0%
Ruderalbestand mittlerer Standorte	698	1,7%
Ruderales Wiese	55	0,1%
Trittgesellschaft	22	0,1%
gesamt	42195	100,0%

Tabelle 1: Flächenbilanz Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (Artenschutzrechtliche Prüfung 2021, S.6)

Als einzige pauschal geschützte Biotoptypen kommen im Plangebiet Eschensumpfwälder vor. Diese liegen außerhalb der Bereiche mit Wochenend- und Freizeitgrundstücken am äußersten West- und Südrand des Plangebietes.

Wochenendgrundstücke

Die Wochenendgrundstücke nehmen in ihrer Gesamtheit etwa vier Fünftel des Plangebietes ein. Die verschiedenen Wochenendgrundstücke entsprechen überwiegend den Parzellen, teilweise sind jedoch auch zwei oder drei Parzellen zu einem Grundstück zusammengefasst. Von den mutmaßlich 29 Nutzungseinheiten vermitteln sechs den Eindruck, dass sie gegenwärtig nicht bzw. nicht mehr genutzt werden.

Auf nahezu allen Wochenendgrundstücken befinden sich Gebäude, zumeist ein Hauptgebäude und ein oder mehrere Nebengebäude. Teilweise sind die Grundstücke dauerhaft bewohnt und anscheinend auch mit einer postalischen Anschrift versehen, der größere Teil vermittelt jedoch den Eindruck einer klassischen Wochenendnutzung. Auf mehreren Grundstücken befinden sich die Hauptgebäude aktuell im Umbau bzw. im Wiederaufbau.

Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken variiert, in Abhängigkeit von der Größe und Anzahl der Gebäude sowie der gepflasterten oder auf sonstige Weise befestigten Hof-, Terrassen- und Stellflächen, von komplett unversiegelt bis zu etwa einem Drittel versiegelt. Im gesamten Gebiet beträgt der Versiegelungsgrad etwa 11 % (ca. 4.700 m², Biotoptypen Haus, Nebengebäude und Hof-/Pflasterfläche).

Das gesamte Gebiet einschließlich der Wochenendgrundstücke ist von Gehölzen geprägt, nur wenige Grundstücke sind arm an Gehölzen. Viele Grundstücke besitzen hingegen einen hohen Gehölzanteil, manche sind waldartig, wobei auf den bebauten Grundstücken häufig standortfremde Nadelgehölze (vor allem Fichte / *Picea abies*, Douglasie / *Pseudotsuga menziesii* und Europäische Lärche / *Larix decidua*) einen großen Anteil einnehmen. Auf den nicht bebauten Grundstücken ist der Anteil standorttypischer Laubbäume, insbesondere der Esche (*Fraxinus excelsior*) und des Berg-Ahorns (*Acer pseudoplatanus*), zumeist sehr hoch. Als Obstbäume finden sich vor allem Walnussbäume (*Juglans regia*) und Süßkirschen (*Prunus avium*). An mehreren Stellen wachsen als Grundfeuchtezeiger große Weiden (Fahl-Weide / *Salix x rubens*, Bruch-Weide (*Salix fragilis*)). Der Anteil an Alt- und Totholz auf den Wochenendgrundstücken ist relativ gering.

Etwa ein Viertel des Plangebietes werden als Freizeit- oder Ziergärten genutzt, weitere ca. 5% als Nutz- bzw. Obstgarten. Diese insgesamt ca. 30 % der Fläche sind als strukturreich mit einer hohen Zahl an ökologischen Nischen einzustufen.

Strukturarme Rasenflächen nehmen etwa ein Achtel des Plangebietes ein. In etwa gleicher Größenordnung kommen auf den genutzten Wochenendgrundstücken bedingt naturnahe Biotoptypen wie Wiesen mit Gehölzen, ausdauernde Ruderalbestände, Hecken und Gehölze vor.

Hinzu kommen die aktuell anscheinend brach liegenden Grundstücke, die ihrerseits etwa ein Achtel des Plangebietes einnehmen und teilweise (Biotyp Brache Laubgehölz waldartig) Anklänge an den standortgerechten Eschen-Sumpfwald zeigen.

In mindestens einem Wochenendgrundstück gibt es einen Teich.

Grünflächen

Eine öffentliche Grünfläche befindet sich am Westrand des Wochenendgebietes. Es handelt sich um ein Freizeitgelände mit einer Grillhütte und einem Grillplatz, Rasenflächen und einem parkartigen Bereich mit großen Einzelbäumen über der Scherrasenfläche.

Versorgungseinrichtungen

Am Ostende des Mittelweges befindet sich im Gebiet eine kleine Trafostation.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind unversiegelt. Der überwiegende Teil ist als Schotterweg mit grasigen Mittel- und Randstreifen angelegt, große Abschnitte des Mittelweges und des Waldweges als Grasweg bzw. unbefestigter Lehmweg. Als Wegvegetation ist in den grasigen Abschnitten der Weidelgras-Weißklee-Mulchrasen (*Lolio-Cynosuretum*) bzw. der Weidelgras-Wegerich-Trittrasen (*Lolio-Plantaginetum*), in den geschotterten Abschnitten und auf den Lehmwegen die Lolch-Vogelknöterich-Trittgemeinschaft (*Lolio-Polygonetum arenastri*) entwickelt.

Im zentralen Abschnitt, oberhalb der Flurstücke 323/2 bis 326/2, ist der oberhalb (südlich) des Wochenendgebietes verlaufende Waldweg nur noch als schmaler Fußweg entwickelt, hier wachsen für Waldwege typische Pflanzen wie Kleine Braunelle (*Prunella vulgaris*), Wald-Segge (*Carex sylvatica*) und Wald-Zwenke (*Brachypodium sylvaticum*).

Der westliche Teil des Waldweges führt nur noch von dem das Gebiet querenden Weg im Weidling bis zum Grillplatz, ab der Ostgrenze der Öffentlichen Grünfläche (Parzelle 279) ist der Weg nahezu völlig zugewachsen und im Gelände nicht mehr erkennbar. Gleiches gilt für den westlichen Teil des Bachweges, welcher seinerseits westlich des Grillplatzes im Wald verschwindet und nicht mehr erkennbar ist.

Wälder und Gehölze

Außerhalb der Wochenend- und Freizeitgrundstücke nehmen gehölzgeprägte Biotope knapp 5 % der Fläche des Plangebietes ein.

Im äußersten Südosten bildet am Südrand der Wegparzelle des Waldweges ein Schleiergehölz aus Gewöhnlicher Waldrebe (*Clematis vitalba*) den Waldmantel zu dem südlich benachbarten, nicht mehr im Plangebiet liegenden Hangwald des Jugenheimer Klauers.

Am Südrand des Freizeitgeländes hat sich, überwiegend auf der Parzelle des Waldweges, ein Kreuzdorn-Hartriegelgebüsch (*Rhamno-Cornetum sanguinei*) als Strauchgehölz entwickelt, welches seinerseits zugleich als Waldmantel fungiert.

Abschnittsweise hat sich der gebietstypische Eschenwald durch fortgeschrittene Situation auf die Parzelle des Waldweges ausgebreitet. Die von der Esche dominierten Bestände sind dem quellig durchsickerten Eschen-Sumpfwald auf Primärstandort (Biotoptyp AM5 stt stw gemäß Biotopkatalog RLP) zuzurechnen und zählen zu den nach §30 BNatSchG pauschal geschützten Biotoptypen. Ein Verlichtungsstadium dieser Waldgesellschaft bewächst die beiden westlichen Flurstücke 277 und 278 im Plangebiet. Dort findet keine Nutzung statt, die Böden sind von Sickerquellen durchzogen, Feuchte- und Nässezeiger wie Schlanke Segge (*Carex acuta*), Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*) und Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) wachsen in den stark aufgelichteten Beständen.

Grünland i. w. S.

Als einziger dem Grünland im weiteren Sinne zuzurechnender Biotoptyp kommt außerhalb der Wochenend- und Freizeitgrundstücke der Vielschnittrasen vor. Nördlich des Freizeitgeländes ist entlang des Bachweges, der die Grünfläche begrenzenden Hecke vorgelagert, ein Gänseblümchen-Scherrasen (*Bellidetum perennis*) entwickelt. Eine vergleichbare Vegetation findet sich auch kleinflächig an anderen Stellen im Wochenendgebiet, wo außerhalb der Umzäunung der Wochenendgrundstücke Autostellplätze angelegt sind.

Ruderalbestände i. w. S.

Ruderalen, durch fehlende Nutzung, gelegentliche Störungen und teilweise hohe Nährstoffgehalte gekennzeichnete Vegetationsbestände nehmen außerhalb der Wochenend- und Freizeitgrundstücke lediglich knapp 2% der Fläche des Plangebietes ein.

Über weite Strecken greifen ausdauernde Ruderalbestände der Gundermann-Gesellschaft (*Glechometalia*-Gesellschaft), ausgehend von der Vegetation des nördlich benachbarten Grabens, auf die Parzelle des Bachweges über. Stellenweise tritt dort als Ausprägung feuchter Standorte auch die durch die Zaun-Winde (*Calystegia sepium*) gekennzeichnete Brennessel-Zaunwinden-Gesellschaft (*Urtica dioica*-*Convolvulus sepium*-Gesellschaft) als ausdauernde Ruderalgesellschaft feuchter Standorte auf.

Zudem sind ausdauernde Ruderalbestände kleinflächig, den Zäunen bzw. Hecken der Wochenendgrundstücke vorgelagert, im Bereich der Wegeeinmündungen anzutreffen.

Schließlich gibt es an einem durch Befahren und Betreten stark gestörten Bestand der kurzlebigen Lolch-Vogelknöterich-Trittgesellschaft (*Lolio-Polygonetum arenastri*) an einer der Abgrenzung des benachbarten Wochenendgrundstücks vorgelagerten Stellfläche im Osten des Holzweges.

Ergebnisse der vertiefenden artenschutzrechtliche Vorprüfung¹⁹

Die 109 gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, deren Möglichkeit des Vorkommens oberhalb der Relevanzschwelle liegt, werden im nächsten Schritt einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Hierzu werden ihre Habitatansprüche detaillierter analysiert und mit der Biotopeausstattung des Bebauungsplangebietes abgeglichen, das Ergebnis begründet. Für Arten, deren Habitatansprüche im Bebauungsplanbereich erfüllt werden und deren Vorkommen somit denkbar ist, wird die Betroffenheit durch die Planung vor dem Hintergrund der aus ihr entstehenden Wirkfaktoren geprüft und erläutert. Die Ergebnisse der vertiefenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind in Anlage II (des Artenschutzgutachtens) dargestellt.

Für insgesamt 67 dieser der vertiefenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung unterzogenen Arten erfüllt die Ausstattung der Biotope / Habitate im Plangebiet (Größe, Lage, bei oligophagen Arten Vorkommen geeigneter Futterpflanzen, Kontaktlebensräume) nicht die Existenzvoraussetzungen, so dass deren Abundanz im Plangebiet (abgesehen von zufälligen Aufenthalten) ebenfalls mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Somit verbleiben 42 streng bzw. europarechtlich geschützte Arten, deren Vorkommen im Plangebiet aufgrund der Biotopeausstattung und -ausprägung möglich oder wahrscheinlich ist. Es handelt sich um Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien.

¹⁹ Viriditas S. 10ff.

Fledermäuse

Zur **Lebensweise** von Fledermäusen²⁰

Alle heimischen Fledermäuse sind Insektenfresser. Dabei besitzen die einzelnen Arten die unterschiedlichsten Strategien. Diese reichen von der Jagd im freien Luftraum nach kleinen Insekten, über die Jagd direkt über der Wasseroberfläche nach Zuckmücken und den Rüttelflug mit dem Absammeln von Insekten von Blattoberflächen, bis hin zur Jagd auf Laufkäfern am Boden.

Aufgrund der Bindung an Insekten als Lebensgrundlage besitzen unsere Fledermäuse einen bestimmten Jahreszyklus. Sie sind Winterschläfer, um die insektenarme Jahreszeit energiesparend zu überdauern. Circa von November bis März senken sie ihre Körpertemperatur auf die Umgebungstemperatur ab und überdauern an möglichst kühlen, jedoch weitgehend frostfreien Orten. Im Frühjahr suchen die Männchen überwiegend Einzelquartiere auf. Zu dieser Zeit sammeln sich die Weibchen jedoch in Gruppen von wenigen Individuen bis zu mehreren tausend in sogenannten Wochenstubenquartieren. Um die Jungen möglichst schnell aufzuziehen, benötigen sie hohe Umgebungstemperaturen, wozu auch die Gruppenbildung beiträgt. Die Wochenstubenzeit zieht sich von Mai bis August. Bei den meisten Arten bekommt jedes Weibchen nur einmal im Jahr ein Junges. Wenige, wie die Zwergfledermaus gebären auch Zwillinge. Nach dem Flüggerwerden der Jungen ziehen sich die adulten Tiere mehr und mehr aus dem gemeinsamen Quartier zurück. Ab August beginnt die Explorations- und Schwärmphase. Zu dieser Zeit kann man vermehrte Aktivitäten an späteren Winterquartieren feststellen. Viele Fledermäuse finden sich an zentralen Punkten ein. Hierbei spielen vermutlich mehrere Funktionen eine Rolle – Wissensvermittlung, Quartiersuche, Paarung. Bis zum Winteranfang müssen zudem die Fettreserven für den Winterschlaf angelegt werden. Die Paarungen finden vom Spätsommer bis ins Frühjahr hinein statt. Während einige Arten während des Jahresverlaufs relativ stationär sind, gibt es auch ausgesprochene Fernzieher, die man besonders im Spätsommer gut erfassen kann.

Einige der mitteleuropäischen Fledermausarten sind Kulturfolger. Stehen im mediterranen Raum noch warme Naturhöhlen zur Jungenaufzucht zur Verfügung, sind diese in unseren Breiten ganz überwiegend zu kühl. Arten, wie das Große Mausohr, haben als Ersatzlebensraum die sonnenbeschienenen Dachböden menschlicher Behausungen angenommen. Dabei sind sie in aller Regel äußerst konservativ und suchen immer wieder dieselben Quartiere auf.

Neben den typischen Dachbodenbewohnern gibt es auch typische Spaltenbewohner. Diese finden ihre Ansprüche in nur 1 - 2 cm breiten Spalten am besten erfüllt. Diese Spalten befinden sich unter Dachziegeln, im Zwischendach, hinter Fassadenverkleidungen, hinter der Metallmanschette von Flachdächern und in Mauerspalten. Natürliche Pendanten hierzu sind Felsspalten und Rindenabplatzungen. Typische Arten sind Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus.

Arten wie Abendsegler besiedeln vor allem natürliche Baumhöhlen oder ersatzweise auch Nistkästen.

Zwischen den unterschiedlichen Quartiertypen gibt es fließende Übergänge. Spalten- und Baumhöhlenbewohner besitzen einen Quartierverbund und wechseln in der Wochenstubenzeit je nach Wetterlage und Parasitenfracht oftmals kleinräumig das Quartier.

²⁰ Diese Ausführungen sind relevant, da sich hieraus die besondere Betroffenheit des Untersuchungsraumes erkennen lässt. Gleichzeitig ergibt sich eine Hilfestellung bei der Beurteilung baulicher Aktivitäten an Bestandsgebäuden (Umbau, Abriss).

Im Winter werden bevorzugt Höhlen, aufgelassene Bergwerksstollen, Bierkeller, Burgenkeller u.ä. aufgesucht. Einige der Spaltenbewohner verbleiben aber auch in ihren sommerlichen Quartieren. Hier werden sie in aller Regel nicht bemerkt.

Der Nachweis von Fledermäusen in Gebäuden ist bei den im Dach frei hängenden Arten einfach. Gute Möglichkeiten bieten sich außerdem bei Arten, die innen in Spalten im Dach hängen. Hier ist aufgefundener Kot häufig aufschlussreich. Der Nachweis von Fledermäusen in Spalten, die sich außen an Häusern befinden, ist wesentlich aufwändiger. Handelt es sich dabei um Winterquartiere erhöht sich der Schwierigkeitsgrad noch.

Langohren sind durch Detektorkontrollen nur schwierig zu erfassen, da sie flüstern. Die Rufe und der Kot der zwei Langohr-Arten sind schlecht auseinanderzuhalten.

Alle heimischen Fledermäuse sind streng geschützt. Bei Eingriffen in ihren Lebensraum müssen daher die potenziellen Auswirkungen vorher abgeschätzt werden.

Ergebnisse

Die Detektorbegehungen zur Lokalisierung eventueller Fledermausquartiere und zur Artbestimmung der vorkommenden Arten in der Wochenendsiedlung Jugenheims erfolgten am 04.08. und am 22.08.2021. Diese wurden in den Abend- und Nachtstunden bei geeigneten Witterungsbedingungen zur Fledermauserfassung durchgeführt. Es konnten die Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer/Kleiner Abendsegler (*Nyctalus noctula*/ *Nyctalus leisleri*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) jagend bzw. bei Transferflügen nachgewiesen werden.

Charakterisierung der nachgewiesenen Arten:

Zwergfledermaus: Die Zwergfledermaus zählt zu den häufigeren Fledermausarten und ist in Europa weit verbreitet. Sie kommt in Wohngebieten, Parks, lockeren Baumbeständen und an Gewässern vor. In Ortschaften jagt sie unter Straßenlaternen und bezieht Quartiere in kleinen Spalten beispielsweise in Gebäudefassaden oder Rollladenkästen.

Großer/Kleiner Abendsegler: Jagt über Laub- und Mischwäldern, großen Flussläufen und Gewässern, Wiesen, Parks, Müllkippen, Großstadträndern, um Bauernhöfe, Allen etc.

Langstreckenzieher mit Wochenstuben überwiegend in Nordosteuropa. Sommer- und Winterquartiere in Baumhöhlen, Fledermauskästen, Fensterläden, hohlen Betonmasten, Wand- und Felsspalten, Hohlräumen von Talsperren, Widerlager von Autobahnbrücken etc.

Mückenfledermaus: Jagt bevorzugt in Tallagen an Gewässern mit Gehölzbewuchs (Auwald, Teichlandschaften), Quartiere ähnlich Zwergfledermaus.

Fransenfledermaus: Lebt in lichten Wäldern, Parks, Gärten sowie an Gewässern. Als Quartiere dienen Baumhöhlen und Spalten in Gebäuden.

Breitflügelfledermaus: Nutzt bevorzugt zur Jagd Insekten, die von dem künstlichen Licht der Straßenbeleuchtung angezogen werden.

Rauhautfledermaus: Jagt in Feuchtgebieten und Auwäldern, an Waldrändern und -schneisen und Straßenlampen, seltener in Wohngebieten. Sommerquartiere in Baumhöhlen, Spalten, Fledermauskästen, seltener in Gebäuden. Winterquartiere in Spalten von Felsen und Gebäuden, Holzstapel, seltener Baumhöhlen. Langstreckenzieher mit Wochenstuben vor allem in Nordosteuropa.

Zweifarbflodermaus: Bevorzugt als Lebensraum Siedlungsgebiete, Uferregionen, Felder und bewaldete Gebirge. Jagt an Straßenlaternen und in offenen Landschaften nach Insekten.

Im Bereich der Wochenendsiedlung befinden sich viele Bäume und Gebäude das entsprechende Potenzial als Fledermausquartiere aufweisen. In mehreren Gebäuden des Wohngebietes konnten aktuell besetzte Fledermausquartiere nachgewiesen werden. In weiteren Häusern ist ein Besatz durch geeignete Einflugmöglichkeiten und die Aktivität der vorkommenden Fledermäuse zur Ausflugszeit an den entsprechenden Gebäuden nicht auszuschließen. Zusätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich (Tages-)Quartiere in den nächsten Jahren verschieben und andere Gebäude von Fledermäusen genutzt werden.

Aus diesem Grund ist bei baulichen Änderungen im Rahmen der Neuausweisung des Bebauungsplans oder bei geplanten Abrissarbeiten von Gebäuden die Betroffenheit von Fledermäusen im Vorfeld dezidiert durch einen Fledermauskundler zu prüfen.

Vögel

Die Erfassung der Vögel erfolgte am 19.07., 23.07., 28.07. und 30.07.2021 auf der Basis einer Revierkartierung nach BIBBY ET AL. (2000) und in Anlehnung an die Methodenvorgaben in SÜDBECK ET AL. (2005). Systematik und Nomenklatur der Arten richten sich nach BARTHEL & HELBIG (2005). Die Vogelarten wurden akustisch wie auch optisch erfasst. Zur Abgrenzung benachbarter Reviere wurde besonders auf synchron singende Männchen und revieranzeigende Individuen und Paare geachtet. Die Ergebnisse stellen eine Momentaufnahme der Avifauna dar. Naturgemäß können durch vier Begehungen nicht alle Aktivitäten der dort vorkommenden Arten erfasst werden. Trotz dessen liefern die Begehungsergebnisse eine ausreichende Grundlage für die Potenzialabschätzung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Insgesamt konnten 32 Vogelarten im Untersuchungsgebiet, knapp außerhalb oder lediglich überfliegend festgestellt werden. Die Liste beinhaltet acht Arten, die als Nahrungsgast bzw. Überflieger oder Durchzügler festgestellt wurden (Bluthänfling, Turmfalke, Schwarzmilan, Rabenkrähe, Rauch- und Mehlschwalbe, Hohltaube, Jagdfasan und Star). Sie werden in erster Linie als potenzielle Nahrungsgäste eingestuft, das Bruthabitat kann jedoch in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets liegen. Die Schwalben nutzen den Luftraum über dem Untersuchungsgebiet zur Insektenjagd, der Turmfalke die Acker- und Offenlandflächen zur Jagd auf Kleinsäuger. Eine Betroffenheit liegt bei diesen Arten nicht vor.

Bei den verbliebenen 24 Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie das Plangebiet sowie die angrenzenden Kontaktbiotope als Bruthabitat nutzen. Hierbei spielen aus ornithologischer Sicht insbesondere die Hecken und Baumbestände, aber auch die Gebäude der Wochenendsiedlung eine übergeordnete Rolle. Es kommt neben den typischen Arten des Siedlungsrandes, Offen- und Halboffenlands ebenfalls eine Vielzahl an waldbewohnenden Arten vor.

Damit beherbergt das Untersuchungsgebiet eine sehr reichhaltige und diverse Vogelwelt, bedingt durch die Größe des Plangebietes, dem Strukturreichtum sowie dem Mosaik an offenen Grasflächen und Hecken- sowie Baumstrukturen auf kleinem Raum.

Der Großteil der nachgewiesenen Vogelarten ist weit verbreitet und im Bestand nicht gefährdet. Als planungsrelevante Arten werden daher hier nur geschützte Arten gemäß Art. 4 bzw. Anh. I Vogelschutzrichtlinie (VRL), nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Liste Deutschland (RL BRD) und Rheinland-Pfalz (RL RLP) verstanden. Die Angaben zu den einzelnen Arten stammen aus dem 'Handbuch der Vögel Mitteleuropas' (Glutz von Blotzheim et al. 2001), dem 'Kompendium der Vögel Mitteleuropas' (Bauer et al. 2005), den

'Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands' (Südbeck et al. 2005) sowie der 'Vogelwelt von Rheinland-Pfalz' (Dietzen et al. 2015-2017).

Mit Mäusebussard, Schwarzmilan, Turmfalke und Grünspecht konnten vier Arten, die nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind, erfasst werden. Für die zwei Arten Schwarzmilan und Turmfalke besteht jedoch keine hohe Relevanz für das Untersuchungsgebiet, da sie lediglich als Nahrungsgäste eingestuft werden. Der Grünspecht brütet im Untersuchungsgebiet und wird im Folgenden näher behandelt.

Der Anteil beobachteter Rote-Liste-Arten ist mit fünf Arten als durchschnittlich einzustufen, zumal ausschließlich für den Pirol im Untersuchungsgebiet ein Brutverdacht besteht. Bluthänfling, Star sowie Mehl- und Rauchschnalbe besitzen hingegen keine größere Relevanz für das Gebiet, da sie lediglich als Nahrungsgäste bzw. Überflieger eingestuft wurden.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um ein artenreiches Gebiet. Neben einigen noch weit verbreiteten, jedoch teilweise rückläufigen Arten kommen einige Rote-Liste-Arten und streng geschützte Arten vor.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLP	BRD	Schutz	Status
Amsel	Turdus merula			§	B
Blaumeise	Cyanistes caeruleus			§	B
Bluthänfling	Linaria cannabina	3	V	§	Ü
Buchfink	Fringilla coelebs			§	B
Buntspecht	Dendrocopos major			§	B
Eichelhäher	Garrulus glandarius			§	B
Elster	Pica pica			§	B
Fitis	Phylloscopus trochilus			§	B
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla			§	B
Grauschnäpper	Muscicapa striata			§	B
Grünfink	Chloris chloris			§	BV
Grünspecht	Picus viridis			§§	B
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros			§	B
Hohltaube	Columba oenas			§	Ü
Jagdfasan	Phasianus colchicus			§	N
Kohlmeise	Parus major			§	B
Kleiber	Sitta europaea			§	BV
Mäusebussard	Buteo buteo			§§§§	Ba
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	3	3	§	N/Ü

Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			§	B
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	3	V	§	BV
Rabenkrähe	<i>Corvus Corone</i>			§	N
Rauchschnalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3	§	N/Ü
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			§	B
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			§	B
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>			§§§	N/Ü
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			§	BV
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	3	§	Ü
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			§	BV
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>			§§§	N/Ü
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			§	B
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			§	B

Tabelle 2: Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung; Wertgebende Arten sind grau unterlegt. Status B - Brutvogel, Ba- Brut außerhalb, BV - Brutverdacht, N - Nahrungsgast, Ü - Überflieger; DZ – Durchzügler; Rote Liste BRD / RLP: 3 - gefährdet, V - zurück- gehend, Art in der "Vorwarnliste", BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz: § besonders geschützte Art; §§ - streng geschützte Art, §§§ - streng geschützte Art gemäß EG-ArtSchVO Nr.338/97

Kommentare zu nach BNatSchG streng geschützten Vogelarten und Vogelarten der Roten Liste RLP

Wie oben schon erwähnt, werden hier folgende Arten nicht näher behandelt, da das Plangebiet für sie keine größere Relevanz besitzt:

- Turmfalke (§§§, RL RLP: -, RL BRD: -): Überflieger, potenzieller Nahrungsgast
- Mehlschnalbe (RL RLP 3, RL BRD: 3): Überflieger / Nahrungsgast
- Rauchschnalbe (RL RLP 3, RL BRD: 3): Überflieger / Nahrungsgast
- Star (RL RLP V, RL BRD: 3): Überflieger
- Schwarzmilan (§§§,RL RLP: -, RL BRD: -): Überflieger/ Nahrungsgast
- Mäusebussard (§§§,RL RLP: -, RL BRD: -): Überflieger, Brut außerhalb
- Bluthänfling: (RL RLP 3, RL BRD: V): Überflieger

Grünspecht (§§, RL RLP: -, RL BRD: -):

Der streng geschützte Grünspecht (*Picus viridis*) konnte mit mindestens einem Brutpaar im Gebiet festgestellt werden. Die Art brütet in den Gehölzen entlang der Gärten und nutzt die offenen Bereiche als Nahrungshabitat.

Bei baulichen Veränderungen bzw. Beseitigung von Habitatbäumen ist das Vorkommen des Grünspechts mit einer dezidierten ornithologischen Untersuchung zu prüfen, um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können.

Pirol (RL RLP: 3, RL BRD: V):

Der Pirol (*Oriolus oriolus*) konnte bei den Begehungsterminen mehrfach in den großen Bäumen entlang des Saubachs nachgewiesen werden. Aufgrund teilweise revier- anzeigenden Verhaltens wurde die Art mit Brutverdacht eingestuft. Ein eindeutiger Brutnachweis konnte jedoch, auch der Jahreszeit geschuldet, nicht erbracht werden.

Bei baulichen Veränderungen bzw. Beseitigung von Habitatbäumen ist das Vorkommen des Pirols mit einer dezidierten ornithologischen Untersuchung zu prüfen, um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können.

Reptilien

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als charakteristischer Besiedler von Brachflächen, niedrigwüchsigen Magerrasen und Grünflächen, Parkanlagen sowie Ökotonen (Übergangsbereiche zwischen unterschiedlich strukturierten Biotopen) bevorzugt gehölzarme bis mäßig verbuschte Lebensräume mit einem Deckungsgrad höherer Gras- und Staudenvegetation von 30 bis 80 %, dazu niedrigwüchsige bis vegetationsfreie Bereiche sowie, als essenzielle Habitatstrukturen, Sonnenplätze, Eiablageplätze und Überwinterungsplätze in räumlicher Nachbarschaft. Diese Bedingungen sind innerhalb des untersuchten Gebietes insbesondere im Bereich der Gartenbrachen und im östlichen Randbereich sowie der begleitenden Saumstrukturen des Plangebiets gegeben. (Teil-)Bereiche mit Habitateignung für Reptilien befinden sich insbesondere in den Gartenparzellen Flur 5, Flurstücke 317/2, 317/3, 321/2, 320/2, 331/1, 330/3, 326/1. Hier sind geeignete Sonnenplätze und Eiablageplätze ebenso vorhanden wie ein ausreichendes Nahrungsangebot und Möglichkeiten zur Überwinterung.

Alle für Reptilien potenziell geeigneten Bereiche wurden bei vier Begehungen unter optimalen Bedingungen (Sonnenschein, Temperaturen über 15° C, Windstille bzw. leichter Wind) am 21.07., 27.07. und 12.08.2021 gezielt nach Reptilien abgesehen.

Die nach den oben genannten Merkmalen potenziell für Reptilien geeigneten Habitate wurden dabei jeweils mehrmals abgegangen, eventuelle Versteckplätze gezielt aufgesucht und die Versteckmöglichkeiten, soweit möglich, durch Anheben auch von der Unterseite untersucht. Zudem wurde auf das für flüchtende Reptilien recht charakteristische Rascheln der trockenen Vegetation geachtet.

Bereiche, die nicht zu betreten waren, wurden von außen, so gut wie möglich, teils unter Zuhilfenahme eines Fernglases auf das Vorkommen bzw. die Eignung von Reptilien untersucht.

Im Rahmen der vier Geländebegehungen konnten im Untersuchungsgebiet und dessen Randbereichen, trotz intensiver Nachsuche, **keine** Exemplare der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Es ist aktuell davon auszugehen, dass keine Exemplare der streng geschützten Zauneidechse im Geltungsbereich vorkommen. Dennoch sind die genannten Flurstücke bzw. Gartenparzellen mit Eignung für Reptilien bei baulichen Veränderungen nochmals dezidiert zu prüfen.

Weitere Reptilienarten wurden bei den insgesamt vier Beobachtungsgängen nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Reptilien (Mauereidechse / *Podarcis muralis*, Schlingnatter / *Coronella austriaca*) kann aufgrund der Habitatausstattung und Isolation mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Vorkommen der besonders geschützten Ringelnatter (*Natrix natrix*) ist aufgrund der Gewässer im Gebiet hingegen denkbar.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet konnten bei insgesamt drei Begehungen am 21.07., 27.07. und 12.08.2021 sowie einer Nachtbegehung am 29.07.2021 mit Grasfrosch (*Rana temporaria*), Teichfrosch (*Rana esculenta*) und Erdkröte (*Bufo bufo*) drei Amphibienarten nachgewiesen werden. Ein Vorkommen einer streng geschützten Art konnte nicht festgestellt werden. Zudem ist mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die besonders geschützte Art Teichmolch die Teiche und Kleingewässer des Gebiets besiedelt. Ebenfalls nicht auszuschließen ist das Vorkommen des besonders geschützten Bergmolchs (*Triturus alpestris*).

In benachbarten Bereichen an der Selz sind zudem Vorkommen von Wasserfroschkomplex und Bergmolch bekannt.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	RL RLP (1996)	RL D (2009)	BNatSchG
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Landhabitat	V	-	b
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	Laich- und Landhabitat	V	-	b
Teichfrosch	<i>Rana esculenta</i>	Laich- und Landhabitat	-	-	b

Tabelle 3: Nachgewiesene Amphibienarten

Bei Gras- und Teichfrosch kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Arten das Gebiet sowohl als Laich- als auch Landhabitat nutzen. Die Erdkröte findet im Gebiet hingegen primär Landlebensräume. Eine Fortpflanzungsstätte ist jedoch nicht auszuschließen.

Sonstige Artengruppen

Für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten aus anderen als den behandelten Artengruppen besitzt das Plangebiet keine geeigneten Lebensvoraussetzungen.

Das Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) kann aufgrund der Isolation sowie insbesondere des Fehlens von Nachweisen im MTB 6114 Wörrstadt innerhalb des Bebauungsplangebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Mangels geeigneter Gewässer kann das Vorkommen streng geschützter Muscheln und Schnecken, Libellen negiert werden.

Der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) benötigt als Raupenfutterpflanzen Kräuter der Gattungen Nachtkerze oder Weidenröschen sowie bevorzugt feuchte Standorte. Im Plangebiet kommen keine Nachtkerzen und Weidenröschen vor, so dass die Ansprüche der Art nicht erfüllt werden (vgl. HERRMANN & TRAUTNER 2011).

Die sonstigen im Jugenheimer Raum vorkommenden streng geschützten Schmetterlinge benötigen Biototypen und Raupenfutterpflanzen, die dem Plangebiet fehlen.

Xylobionte (Totholz besiedelnde) Käfer fehlen im Gebiet, da es keine Bäume mit entsprechender Habitatqualität gibt.

Eine Betroffenheit von streng bzw. europarechtlich geschützten Arten aus sonstigen Artengruppen durch die Realisierung des Vorhabens kann somit ausgeschlossen werden.

Die derzeitige Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Arten und Biotope wird insgesamt als hoch bewertet.

7.2.6 Landschaftsbild / Erholung, Mensch

Das Plangebiet hat bereits seit Jahrzehnten Funktion eines Wochenendhausgebietes, ergänzt durch eine Grünfläche mit Grillplatz im westlichen Anschluss. Die Freizeitgrundstücke sind überwiegend begrünt und mit Gehölzen umfasst und durchsetzt.

Die derzeitige Bedeutung des Planungsraums für die Schutzgüter Erholung/Landschaftsbild und Mensch ist hoch.

7.2.7 Kultur- und Sachgüter

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

Die baulichen Anlagen sind relevante Sachgüter. Einzelne Gebäude sind augenscheinlich als Wohnhäuser genutzt. Dies entspricht nicht der derzeitigen Zulässigkeit.

Die Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird bezogen auf die Sachgüter als mittel-hoch bewertet.

7.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die bestehenden Freizeitnutzungen und auch die Wohnnutzungen weiter bestehen bleiben und letztere auch zunehmen können.

7.4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Für das Plangebiet bestand – wie bereits einleitend beschrieben – der ursprüngliche Bebauungsplan „Wochenendhaus“ in der Fassung von 1964. Dieser setzte ein Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO 1962 fest. Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes berücksichtigt neben der Beurteilung des hierauf beruhenden derzeitigen Umweltzustandes die zulässigen Umweltwirkungen auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans.

Hinzu kommt der Aspekt des Artenschutzes, da dieser bei der Erstellung des Urplanes noch nicht berücksichtigt war.

7.4.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Durch die bestehenden Nutzungen sowie die baurechtlich zulässige Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung von Wochenendhäusern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung können sich Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale ergeben.

Die sich ergebenden Umweltwirkungen werden im folgenden Kapitel mit behandelt und deshalb in diesem Kapitel nicht weiter vertieft.

7.4.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Im Folgenden werden die potenziellen Auswirkungen der Baumaßnahmen, der entstehenden Anlagen und deren Betriebes auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild zusammengefasst dargestellt. Sie lassen sich nach den Naturraumpotenzialen differenziert betrachten:

Arten- und Biotoppotenzial

Artenschutzrechtliche Beurteilung

(Hierzu wurde die artenschutzrechtliche Beurteilung aus Kapitel G.3 des entsprechenden Fachgutachtens herangezogen)²¹

Im Bereich der Wochenendsiedlung befinden sich viele Bäume und Gebäude, die Potenzial als Fledermausquartiere aufweisen. In mehreren Gebäuden des Wohngebietes konnten aktuell besetzte Fledermausquartiere nachgewiesen werden. In weiteren Häusern ist ein Besatz nicht auszuschließen durch geeignete Einflugmöglichkeiten und die Aktivität der vorkommenden Fledermäuse zur Ausflugzeit an den entsprechenden Gebäuden. Zusätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich (Tages-)Quartiere in den nächsten Jahren verschieben und andere Gebäude von Fledermäusen genutzt werden. Aus diesem Grund ist bei baulichen Veränderungen oder bei geplanten Abrissarbeiten an Gebäude die Betroffenheit von Fledermäusen im Vorfeld auf den Plangebietten dezidiert durch einen Fledermauskundler zu prüfen.

Das Gebiet wird ebenfalls als fakultatives Jagdhabitat genutzt ohne direkten Bezug zum Boden (insbesondere die strukturreichen Gärten im Norden des Gebietes). Dafür sind die Fledermäuse lediglich auf den Luftraum angewiesen. Dieser bleibt auch bei Realisierung des Vorhabens als Jagd- und Fluggebiet erhalten.

Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG von Fledermäusen ist daher abhängig von baulichen Veränderungen sowie möglichen Abrisstätigkeiten.

Aufgrund der Isolation und der fehlenden Nachweise für den Bereiche Jugenheim, ist ein Vorkommen und somit eine Betroffenheit der streng geschützten Haselmaus mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Das Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters ist aufgrund fehlender Ackerflächen und dem hohen Grundwasserspiegel definitiv auszuschließen.

Der Geltungsbereich, insbesondere die strukturreichen Gärten und Gehölze in und um das Gebiet werden von zahlreichen europarechtlich geschützten Vogelarten genutzt, was sich durch den hohen Strukturreichtum des Vorhabensgebietes ergibt.

Aufgrund der Ergebnisse der Erfassung ist nachgewiesen, dass die streng geschützten Arten Grünspecht und Pirol direkt im Bereich des Vorhabens bzw. angrenzend brüten.

Bei der Beseitigung von großen Einzelbäumen sind die jeweiligen Bereiche einer erneuten dezidierten Prüfung zu unterziehen, um eine mögliche Betroffenheit dieser Arten nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

²¹ Viriditas, S. 31 ff.

Die weiteren streng geschützten Arten, die im Rahmen der Begehungen nachgewiesen wurden, nutzen das Gebiet in erster Linie als untergeordnetes Nahrungshabitat. In Anbetracht des großen Aktionsradius der nachgewiesenen Greifvögel, spielt der Vorhabensbereich eine untergeordnete Rolle. Eine Brut von Greifvögeln konnte nicht festgestellt werden. Eine Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG liegt bei diesen Arten nicht vor.

Für den Großteil der nachgewiesenen Vogelarten spielt das Vorhabensgebiet aufgrund des Mosaiks an Habitatelementen eine bedeutende Rolle. Die meisten der vorkommenden Vogelarten sind jedoch in ihrem Bestand nicht gefährdet und an einen jährlichen Nistplatzwechsel angepasst, sodass sie zum Brüten auf Strukturen in direkter Nachbarschaft ausweichen können.

Bei den Vogelarten, die das Gebiet mit seiner Biotopausstattung als Bruthabitat nutzen oder potenziell nutzen können, handelt es sich größtenteils um frei an Gehölzen, in Staudenbeständen oder am Boden brütende Arten. Es kommen jedoch auch Gebäude-, Höhlen-, Halbhöhlen und Nischenbrüter vor. Es kann bei den allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten dieser Gilden davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und es zu keiner signifikanten Verschlechterung des Lebensraumes kommt. Somit treten hinsichtlich dieser Arten keine Verstöße gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein.

Gebäudeabrisse bzw. große bauliche Veränderungen haben jedoch, ohne vorherige Prüfung, lediglich außerhalb der Brutperiode von 01.10. bis 28./29.02 zu erfolgen.

Bei einer Beseitigung von Gehölzen in der Winterperiode (Oktober - Februar) und einer Beseitigung der Gras- und Krautvegetation (mit nachfolgender wiederkehrender Vegetationsstörung bis Baubeginn) ebenfalls in diesem Zeitraum kann eine direkte Schädigung der Vogelarten des Gebietes im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ausgeschlossen werden. Hiervon ausgeschlossen sind jedoch Gehölze (Höhlenbäume) mit Habitateignung für Arten mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Um eine Betroffenheit von streng bzw. europarechtlich geschützten bzw. in ihrem Bestand rückläufige oder bedrohte Vogelarten ausschließen zu können sind die Bereiche des Wochenendgebietes in denen bauliche Veränderungen stattfinden im Vorfeld nochmals dezidiert auf das Vorhandensein von Brutvögeln zu untersuchen. Da es sich bei der vorliegenden Prüfung lediglich um eine Momentaufnahme des vorhandenen Vogelspektrums handelt und nicht klar ist, wann es zu baulichen Veränderungen kommt, ist eine erneute Prüfung der einzelnen Grundstücke im Vorfeld von baulichen Veränderungen zwingend erforderlich. Es handelt sich um ein bestehendes Wochenendgebiet in welchem durch eine Neufassung des Bebauungsplans einheitliche Bau- und Nutzungsvorgaben erstellt werden.

Aufgrund der Biotoptypenausstattung des Plangebietes beschränken sich die Bereiche mit Lebensraumeignung für Reptilien insbesondere auf die östlichen Randbereiche und deren Säume, die naturnahen Gärten sowie die Gartenbrachen.

Es konnten bei den insgesamt drei Begehungen trotz intensiver Suche keine Reptilien nachgewiesen werden. Vor dem Hintergrund der Begehungen im Rahmen optimaler Nachweisbedingungen und des fehlenden Nachweises auch in Nachbarschaft des Untersuchungsgebietes kann aktuell davon ausgegangen werden, dass im Untersuchungsgebiet möglicherweise keine Reptilien vorkommen. Aufgrund des Nicht-Betretens vieler Bereiche kann dies jedoch nicht mit hinreichender Sicherheit gewährleistet werden. Daher ist bei baulichen Veränderungen einzelner Grundstücke

mit Potenzial für Reptilien eine erneute Untersuchung vor Durchführung der Maßnahmen zwingend erforderlich.

Amphibien kommen im Gebiet mit mindestens drei Arten vor. Hierzu zählen die besonders geschützten Arten Grasfrosch, Teichfrosch und Erdkröte. Neben der Eignung als Landlebensraum sind auch geeignete Fortpflanzungsgewässer in Form von Gartenteichen vorhanden. Ebenfalls kann aufgrund des Nicht-Betretens vieler Gärten und fehlender dezidierter Gewässerprüfungen das Vorkommen von Teich- und Bergmolch nicht ausgeschlossen werden. Daher ist bei baulichen Veränderungen einzelner Grundstücke mit Potenzial für Amphibien bzw. Veränderungen an den einzelnen Gewässern eine erneute Untersuchung vor Durchführung der Maßnahmen zwingend erforderlich.

Xylobionte (totholzbesiedelnde) Käfer fehlen im Gebiet, da keine Bäume mit entsprechender Habitatqualität vorkommen.

Es kommen keine geschützten Pflanzenarten im Gebiet vor.

Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten

(Hierzu wurden die Ausführungen aus Kapitel H des entsprechenden Fachgutachtens herangezogen)²²

Aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung (Kap. G) ergibt sich aufgrund des bereits bestehenden Wochenendgebiets und lediglich der Neufassung des Bebauungsplans aktuell keine direkte Betroffenheit nach § 44 BNatSchG streng oder europarechtlich geschützter Arten.

Sollten im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans oder in Zukunft jedoch bauliche Veränderungen im Gebiet durchgeführt werden kann es aufgrund der Nachweise im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung und des vorhandenen Potenzials hinsichtlich streng bzw. europarechtlich geschützter Arten zu einer Betroffenheit nach § 44 BNatSchG führen.

Im Vorfeld jeglicher baulichen oder landschaftsgestaltenden Veränderungen sind die entsprechenden Bereiche zwingend einer Untersuchung zu unterziehen. Erst in diesem Zuge ist es möglich eine tatsächliche Betroffenheit nachzuweisen oder auszuschließen.

Sollte im Rahmen der jeweiligen dezidierten Untersuchung eine Betroffenheit festgestellt werden sind Maßnahmen zum Schutz und zur Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustands der lokalen Populationen der entsprechenden Art bzw. Arten durchzuführen.

Beurteilung unter Würdigung des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans

Die vorliegende Planung bewirkt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine zusätzlichen zulässigen Eingriffe in Flora und Fauna. Auch sind keine größeren Um- oder Neugestaltungsmaßnahmen anzunehmen, die zu einer über die bestehende Vorbelastung hinaus gehende Eingriffswirkung auf das Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Arten- und Biotopotenzial sind nicht erheblich.

²² Viriditas, S. 33.

Fläche und Bodenpotenzial

Die vorliegende Planung bewirkt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine zusätzliche zulässige Bodenversiegelung. Auch sind keine größeren Um- oder Neugestaltungsmaßnahmen anzunehmen, die zu einer über die bestehende Vorbelastung hinaus gehende Eingriffswirkung auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten.

Auf eine Flächenbilanzierung kann deshalb verzichtet werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich.

Klimapotenzial und Luftqualität

Die vorliegende Planung bewirkt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine zusätzliche Beeinträchtigung des Klimapotenzials und der Luftqualität.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luftqualität sind nicht erheblich.

Wasserpotenzial

Die vorliegende Planung bewirkt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine zusätzliche Beeinträchtigung des Wasserpotenzials und der Luftqualität.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht erheblich.

7.4.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Absehbare Emissionen von Lärm, Staub und Abgasen können entstehen durch

- den Baubetrieb bei der Herstellung bzw. Ertüchtigung von Erschließungsanlagen und Gebäuden (temporär),
- Lärm und Abgase aus dem lokalen Fahrzeugverkehr

Diese Auswirkungen sind jedoch bereits aus dem bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplan erwartbar.

7.4.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Besondere Abfallmengen sind nicht zu erwarten. Eventuell anfallende organische Reststoffe können in den Freizeitgrundstücken kompostiert und dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden. Es ist für die Grundstücksnutzer zumutbar, dass sonstige eventuell anfallende Abfälle mitgenommen und im eigenen Hausmüll ordnungsgemäß entsorgt werden.

7.4.5 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Schutzgut Mensch

Vom Vorhaben gehen keine negativen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch aus.

Insgesamt sind keine Auswirkungen zu erwarten, die sich nachhaltig negativ auf die menschliche Gesundheit oder die Bevölkerung auswirken würden und dem Gebiet selbst zuordenbar wären. Dies wird durch die Flächenkonzeption und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

gewährleistet. Weitergehende schützende Regelungen obliegen dem konkreten Baugenehmigungsverfahren einzelner Vorhaben.

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Mensch wird als gering eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht unmittelbar betroffen. Jedoch können durch einen Rückbau nicht zulässiger Wohnnutzungen für die betroffenen Eigentümer Verluste entstehen.

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist gering.

7.4.6 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Derzeit sind keine benachbarten Planungen erkennbar, die Bezüge zu Umweltwirkungen der vorliegenden Planung aufweisen.

Vom Gebiet selbst ausgehende Wirkungen über seine äußeren Grenzen hinaus sind nicht zu erwarten.

7.4.7 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Solche Auswirkungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten bzw. sind diese vernachlässigbar gering.

7.4.8 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Solche Auswirkungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

7.4.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sollen zur Vermeidung, Minimierung und zu Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft beitragen. Sie sind in wortgleicher oder sinngemäßer Form Inhalt der textlichen Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Reduzierung der Versiegelung

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sowie Stellplätze für Pkw sind in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen (insbesondere Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Rasengittersteine oder Schotterrasen). Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Freisitze bis zu einer Fläche von 20 m², welche direkt an das jeweilige Wochenendhaus anschließen.

Das Ein- oder Aufbringen wasserdichter Vliese in den Untergrund sowie die Anlage von Schotter- und Kiesgärten bzw. die Anlage von Bruchstein- und Kiesflächen außerhalb der Zuwegungen ist nicht zulässig.

Stellplätze

Im Sondergebiet dürfen Stellplätze nur als offene oder als überdachte Stellplätze ausgeführt werden. Garagen sind unzulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze nur mit einem Mindestabstand von 2 m zur angrenzenden Verkehrsfläche zugelassen werden.

Gestaltung und Nutzung öffentlicher Grünflächen (Grillplatz)

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Grillplatz‘ ist vordergründig die etablierte Grillplatznutzung zulässig. Dem Nutzungszweck dienende Überdachungen, Toilettenanlagen, Abstellräume und vergleichbare bauliche Anlagen können zugelassen werden, sofern eine Beeinträchtigung der naturschutzfachlichen Umgebungsqualität ausgeschlossen werden kann.

Schutz von Biotopflächen

Der Bewuchs der Flurstücke 277 und 278 unterliegt dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG (Eschen-Sumpfwald im Primärstadium). Die Vegetation ist als Übergangsfläche zum angrenzenden Wald zu erhalten und zu entwickeln. Es sind keinerlei störende Eingriffe zulässig.

Gebietseingrünung und Grüngestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur zulässigen Grundfläche verbleiben, sind als Grünbereiche anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. Je 450 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum, zwei Laubbäume mindestens 2. Ordnung sowie drei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind dieser Regelung entsprechend zu ersetzen.

Vorhandene Laubgehölze sind vorrangig zu erhalten und können mit dieser Begrünungsverpflichtung verrechnet werden.

Nicht heimische Gehölze – insbesondere Nadelbäume – können schonend entfernt werden.

Pflanzenauswahl

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.

Dachbegrünung

Flachdächer und bis 10° geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie überdachten Stellplätzen sind mit einer Substratauflage von mind. 12 cm als extensive Dachbegrünung mit an Trockenheit angepassten Sukkulente, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Maßnahmen des Artenschutzes

Die im Folgenden benannten Maßnahmen des Artenschutzes ergeben sich aus den Erkenntnissen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung. Sie sind als Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. an geeigneter Stelle in der Begründung zum Bebauungsplan z.B. als Hinweise aufzunehmen.

Die Einhaltung der Maßnahmen ist zwingend erforderlich, um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ausschließen können.

Es wird ergänzend empfohlen, allen Grundstücksbesitzern das Artenschutzgutachten zugänglich zu machen und/oder in einer Anliegerversammlung zu erläutern.

V 1 Vorsorgender Artenschutz

Im Vorfeld jeglicher baulichen oder landschaftsgestaltenden Veränderungen sind die entsprechenden Bereiche zwingend einer Untersuchung zu unterziehen. Erst in diesem Zuge ist es möglich eine tatsächliche Betroffenheit nachzuweisen oder auszuschließen.

Sollte im Rahmen der jeweiligen dezidierten Untersuchung eine Betroffenheit festgestellt werden sind Maßnahmen zum Schutz und zur Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustands der lokalen Populationen der entsprechenden Art bzw. Arten durchzuführen.

V 2 Schutz von Fledermäusen

Zum Schutz von Fledermäusen ist bei baulichen Änderungen im Rahmen der Neuausweisung des Bebauungsplans oder bei geplanten Abrissarbeiten von Gebäuden die Betroffenheit von Fledermäusen im Vorfeld dezidiert durch einen Fledermauskundler zu prüfen.

V 3 Schutz vorkommender Vogelarten

Aufgrund des Mosaiks verschiedener Lebensräume von Gehölzen, offenen Wiesenbereichen und Gebäuden handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet um ein Gebiet mit einer hohen Vogeldichte und Vielzahl verschiedener Arten.

Die Strauch-, Gebüsch- und Gehölzvegetation sowie die Gebäude dienen den Vogelarten als Rückzugs-, Brut- und Nahrungsmöglichkeit. Bei baulichen Veränderungen bzw. Beseitigung sind für die betroffenen Bereiche dezidierte Untersuchungen durchzuführen, die eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ausschließen können. Insbesondere sind hierbei Grünspecht und Pirol zu berücksichtigen.

V 4 Schutz vor Tötung und Verletzung

Um die Tötung oder Verletzung von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und somit das Eintreten der Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Gras- und Krautbestände in der Winterperiode vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen. Bei absehbarem Beginn von Baumaßnahmen innerhalb der Brutperiode sollte die Vegetation in den betroffenen Bereichen ab März monatlich durch eine Mulchmäh beseitigt werden, um die Ansiedlung von Bodenbrütern und, infolgedessen, die Zerstörung von deren Gelegen oder die Tötung von nicht-flüggen Jungvögeln zu vermeiden. Gehölze sind ebenfalls lediglich in der gesetzlich zulässigen Frist vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu beseitigen.

V 5 Schutz von Amphibien

Bei baulichen Veränderungen bzw. Beseitigung von Gewässern ist das Vorkommen von Amphibien in einer dezidierten Untersuchung zu prüfen, um eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können.

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. Weiterhin wird auf die Vorschriften der DIN 18915 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 18920.

Ausführung der Pflanzungen

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die Vorbereitung der Vegetationstragschicht erfolgt nach DIN 18915. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18916 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 darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

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

Grundsätzlich Planungsalternativen bestehen nicht. Es wird lediglich eine (Neu-) Ordnung eines bestehenden Wochenendhausgebiets vorgenommen.

7.5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

Technische Verfahren

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

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen zur Ermittlung der Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten, zur Bodenbeschaffenheit und Hangstabilität sowie zur Grundwassersituation – insbesondere zum Ausschluss gesundheitsgefährdender Keimbelastungen zum Einsatz.

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Aufgrund der langjährigen Planungstätigkeit bestehen gute Kenntnisse zum Plangebiet. Eine Reihe von Fachuntersuchungen wurde durchgeführt – siehe verschiedene Zitate und Querverweise. Mit den zuständigen Fachbehörden wurden grundsätzliche bzw. werden laufende Abstimmungen durchgeführt.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die in der Umweltprüfung verwendeten Unterlagen und Erkenntnisse die Sachlage im Gebiet angemessen erfassen und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilen.

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

Da der vorliegende Plan keine bis wenig erhebliche Umweltauswirkungen neu bewirkt, sind keine Monitoringmaßnahmen i.S.d. §4c BauGB erforderlich.

Aufgrund der Betroffenheit geschützter Tierarten bei ansonsten zulässigen Gestaltungs-, Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an Grundstücken und Gebäuden ist eine situationsbezogene Hinzuziehung einer artenschutzfachkundigen Person notwendig, um Verstöße gegen das Naturschutzrecht zu vermeiden.

7.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Jugenheim beabsichtigt, das bestehende Wochenhausgebiet ‚Weidling‘ im Zuge einer Neufassung zu überplanen. Es umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Das Plangebiet liegt im äußersten Westen der Gemeinde Jugenheim.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Wochenendhaus“ in der Fassung von 1964. Dieser setzt ein Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO 1962 fest.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan verfolgte die Gemeinde Jugenheim die Entwicklung eines Wochenendhausgebietes, das in landschaftlich attraktiver und ruhiger Lage der Erholung dienen sollte.

In etwa fünfzig Jahren Gebietsentwicklung seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans lässt sich eine deutliche Abweichung zwischen dem damaligen Planungsgedanken und der tatsächlichen Situation vor Ort erkennen. Neben der hohen baulichen Ausnutzung einzelner Grundstücke

lassen vermutete dauerhafte Wohnverhältnisse eine Verschiebung des Gebietscharakters in Richtung dem eines Wohngebietes befürchten.

Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans sind hierzu erweiterte Festsetzungen vorzusehen, wodurch die Planungsabsicht hinreichend scharf formuliert wird und als eindeutige Bewertungsgrundlage im Zulassungsverfahren herangezogen werden kann.

Eine größere Bautätigkeit wird durch die Neuplanung nicht initiiert, da es bereits vollständig – wenn auch in unterschiedlicher Intensität – genutzt wird.

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen zur Ermittlung der Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten, zur Bodenbeschaffenheit und Hangstabilität sowie zur Grundwassersituation – insbesondere zum Ausschluss gesundheitsgefährdender Keimbelastungen zum Einsatz.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf Grundlage des Bebauungsplanes nicht festzustellen.

Aufgrund der Betroffenheit geschützter Tierarten bei ansonsten zulässigen Gestaltungs-, Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an Grundstücken und Gebäuden ist eine situationsbezogene Hinzuziehung einer artenschutzfachkundigen Person empfohlen, um Verstöße gegen das Naturschutzrecht zu vermeiden.

8 VERFAHREN, ABWÄGUNG UND RECHTSFOLGEN

Verfahren und Abwägung

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im regulären Verfahren nach den Bestimmungen des § 2 BauGB aufgestellt. Die Ermittlung und die Bewertung des Abwägungsmaterials erfolgten sachgerecht. Hierbei wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Öffentlichkeit sowie die relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden neben der förmlichen Beteiligung bereits frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Insbesondere auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen konnte die Planung deutlich qualifiziert werden. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen der Behörden waren in der Planung bereits im Wesentlichen berücksichtigt und konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Die begleitend zum Verfahren erstellten Fachuntersuchungen, Fachbeiträge und sonstigen Stellungnahmen öffentlicher Stellen lieferten dabei wichtige Erkenntnisse. Sie alle dienten der Einordnung unterschiedlicher Fragestellungen aus der jeweiligen fachlichen Perspektive, wodurch die Rahmenbedingungen und die Auswirkungen der Planung in einer dem Bebauungsplan angemessenen Betrachtungstiefe geklärt werden konnten. Insbesondere in den Bereichen des Artenschutzes und des Baugrundes zeigt der Bebauungsplan entsprechend hervorgehoben auf, in welchem Rahmen sich dessen Bestimmungen auf die nachgelagerte Ebene von Objektplanung und Nutzung auswirkten bzw. inwiefern eine sachgerechte Berücksichtigung der berührten Belange im Sinne der Abschichtung bestimmte Maßnahmen auf nachgelagerter Ebene erforderlich macht. Weitere Themenschwerpunkte lagen im Bereich der Erschließung des Gebietes und hierbei vor allem bei Fragestellungen zwischen der Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser sowie der Entsorgung des nutzungsbedingt anfallenden Schmutzwassers. Die Einordnung dieser Fragestellungen erfolgte – ähnlich dem Umgang mit dem

Artenschutz – auf Grundlage mehrerer Arbeitsgespräche und Fachuntersuchungen sowie unter intensiver Einbeziehung der zuständigen Behörden und Träger. In Bezug auf die von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd im Verfahren angeregte Kanalisierung der Schmutzentwässerung im Gebiet wurde vom Gemeinderat parallel die Installation zweier dauerhafter Grundwassermessstellen beschlossen. Dies ermöglicht bei Bedarf Untersuchungen der Grundwasserzusammensetzung, auf dessen Grundlage außerhalb des Bebauungsplanverfahrens über den zukünftigen Umgang mit dem Schmutzwasser entschieden werden kann. Aus Sicht der Ortsgemeinde Jugenheim soll aus unterschiedlichen Gründen an der etablierten und ursprünglich vorgesehenen Erschließung festgehalten werden. Daneben stehen die zu ertüchtigende Löschwasserversorgung im Gebiet und die Abkehr der Planung von der im Ursprungsplan vorgesehenen Trinkwasserversorgung über Brunnen.

Von Seite der Öffentlichkeit fand eine rege Beteiligung statt, wobei teilweise umfangreiche Stellungnahmen eingereicht wurden. Die Einwände bezogen sich auf eine Vielzahl der im Plan getroffenen Festsetzungen. Teilweise wurden Themenfelder aufgegriffen, die ebenfalls in der Behördenbeteiligung beleuchtet wurden. In vielen Fällen wurden Gegenpositionen und alternative Vorschläge formuliert. Diesen wurde von der Ortsgemeinde überwiegend nicht gefolgt, sofern sie die Planungsziele und damit den Bebauungsplan an sehr grundsätzlicher Stelle in Frage zogen. Es ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass der Ortsgemeinde Jugenheim im Rahmen ihres Selbstverwaltungsrechts und der damit verbundenen Planungshoheit ein Entscheidungsspielraum obliegt, den sie zur Erreichung ihrer städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen angemessen ausgefüllt und entsprechende Beschlüsse herbeigeführt hat.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsschritte und den Umgang damit auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Ortsgemeinde Jugenheim zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

Rechtsfolgen

Der vorliegende Bebauungsplan ‚Wochenendgebiet im Weidling – 1. Änderung vom 22.06.2017 und Neufassung‘ überplant den Geltungsbereich des Ursprungsplans ‚Wochenendhaus‘ der Gemeinde Jugenheim. Dieser Bebauungsplan ersetzt den Ursprungsplan vollständig.

Verhältnis zum baulichen Bestand - Bestandsschutz

Rechtmäßig zustande gekommener und genutzter Bestand genießt grundsätzlich Bestandsschutz. Die Bewertung ist abhängig von materiell- und formellrechtlichen Rahmenbedingungen. Durch die Neufassung dieses Bebauungsplans werden vor allem die materiellrechtlichen Anforderungen für künftige Bauvorhaben und zulässige Nutzungen neu und teilweise abweichend vom Ursprungsplan normiert. Diese geänderte Rechtskulisse wirkt sich nicht unmittelbar auf Bestandsschutz genießende Nutzungen aus. Die Erholungsnutzung mit zeitlich begrenztem Freizeitaufenthalt in Wochenendhäusern gemäß § 10 Abs. 1 und 3 BauNVO stellt sowohl in der ursprünglichen Planung, als auch in der Neufassung, den zentralen Planinhalt dar. Dieser Rechtsnorm zuwiderlaufende Nutzungen erfüllen insofern möglicherweise nicht die erforderlichen Voraussetzungen des Bestandsschutzes und können sich folglich nicht auf bestandsschützende Inhalte berufen.

9 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

9.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE

Artenschutz

Die in Kapitel 5 der Textfestsetzungen aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz sind bei relevanten Eingriffen zwingend zu beachten, da andernfalls der Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.

Hangstabilität

Das Plangebiet liegt in einem nachgewiesenen Rutschgebiet. Die nachfolgenden Aussagen werden zur dringlichen Beachtung empfohlen. Ergänzende Informationen zu den speziellen Anforderungen an Bauvorhaben in Hangrutschgebieten können der Broschüre „Sicher Bauen in Rheinhessen“ des Landesamtes für Geologie und Bergbau entnommen werden.

Durch das zum Bebauungsplan vorliegende Baugrundgutachten werden unter anderem folgende Hinweise zur Bauplanung und Bauausführung gegeben:²³

Rutschungen

- Bei unterkellertem Bauweise wird zur Aussteifung des Gebäudes empfohlen, das Kellergeschoss in Stahlbeton auszuführen.
- Tiefreichende Baumaßnahmen > 2,5 m sind bei hangprallem Verlauf abschnittsweise auszuführen. Offene Aushubabschnitte sind vorab mit < 10 m anzusetzen. Dies ist zu Beginn der Bauausführung zu verifizieren.
- Anfallender Oberboden / Baugrubenaushub ist im Projektareal nicht in Mieten > 2,0 m ab- oder zwischenzulagern und generell nicht im hangseitigen Anschnitt entlang der Böschungsschulter abzulagern.

Bauwerksgründung

- Bei Vorlage von Detailplanungen mit den Bauwerkslasten, der Spannungsverteilung und den Einbindetiefen der Bauwerke sind objektbezogene, bauwerksspezifische Baugrunduntersuchungen anzufordern.
- Bei den anstehenden, bindigen Böden sollte vorwiegend eine Gründung über eine tragende Bodenplatte ausgeführt werden, die eine Vergleichmäßigung der Bodenpressung und somit eine Verringerung der Gesamtsetzung des Gebäudes erreicht.
- Generell ist aufgrund der Lage in einem Hangrutschgebiet auf eine aufgelöste Gebäudestruktur zu verzichten (Einzel- und Streifenfundamente).
- Grundsätzlich ist auf eine frostfreie Gründungstiefe von 0,8 m zu achten.
- Bei der Rückverfüllung von Arbeitsräumen ist zu beachten, dass hier keine wesentlich höhere Wasserdurchlässigkeit vorliegt als in den umgebenden, anstehenden Böden.
- Hausanschlussleitungen sind flexibel auszuführen.

²³ Auszüge des Baugrundgutachtens; wörtliche Zitate sind nicht gesondert gekennzeichnet.

Bauwerksabdichtung

- Zur Sicherung des Kellers gegen Schicht- und Stauwasser wird empfohlen, die erdberührten Bauteile als „wasserdurchlässige“ weiße Wanne aus Stahlbeton auszubilden. Zusätzliche Bauwerksabdichtungen nach DIN 18 195 (alt) bzw. DIN 18 533-1: 2017-07 (neu) sind dann nicht erforderlich. Es wird auf die vorliegenden technischen Richtlinien (z.B. Deutscher Ausschuss für Stahlbeton DAFStb-Richtlinie Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton, WU-Richtlinie 2017-12) zur Herstellung eines wasserundurchlässigen Betons verwiesen.
- Bei Bauweise ohne Kellergeschoss ist es nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung ausreichend, die Bauwerksabdichtung gemäß 18 533-1: 2017-07 für Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser- Wassereinwirkungsklasse W1.1-E (alt: DIN 18 195, Teil 4, Abdichtung gegen Bodenfeuchte) auszuführen.
- Unter der Bodenplatte ist eine kapillarbrechende Schicht vorzusehen.
- Eine dauerhaft funktionsfähige Entwässerungsmöglichkeit (z.B. umlaufende Dränage) des Gründungspolsters ist hierbei zu gewährleisten.

9.2 WEITERE ZU BEACHTENDE HINWEISE

Niederschlagswassernutzung / Brauchwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

Radonprognose

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dez. 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Homepage des Landesamtes für Umwelt, eingesehen am 15. Mrz. 2022, ist in Rheinland-Pfalz keine Ausweisung von Radonschutzgebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich.

Damit gilt für Neubauten: **„Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden.**

Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“²⁴

²⁴ <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>, dort ‚Welche Regelungen gibt es für Neubauten, entnommen am 15. Mrz. 2022.

Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist ausschließlich auf den Privatgrundstücken zu organisieren. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf öffentlichen Wegen ist – vor allem aufgrund der Belange des Brandschutzes und der Landwirtschaft – nicht zulässig.

Pflanzmaßnahmen und Schutz der natürlichen Umgebung

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 18920.

Ausführung der Pflanzungen

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die Vorbereitung der Vegetationstragschicht erfolgt nach DIN 18915. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18916 mindestens zwei Jahre haltbar sein. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2022

 1814 04 Be FzB/be, ha

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Jugenheim hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 29. Juni 2017 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ,aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04. März 2020.

Diese wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Gelegenheit zur Einsicht und Erörterung am 26. März 2020.

5. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde mit Schreiben vom 07. April 2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 09. Mai 2022.

6. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 31. März 2022 durch Bekanntmachung 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 Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08. April 2022 bis zum 09. Mai 2022 aus.

8. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Jugenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08. Dezember 2022 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

9. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Jugenheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 08. Dezember 2022 als Satzung beschlossen.

10. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

11. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

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

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel