

Ortsgemeinde Zellertal

Ortsteil Zell



BEBAUUNGSPLAN „AM OSTERBERG, 1. TEILÄNDERUNG“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

- BEGRÜNDUNG -

-UMWELTBERICHT -

Projekt 913-34/ Stand: Januar 2024

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**

Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird für die Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** und **WA 2** auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

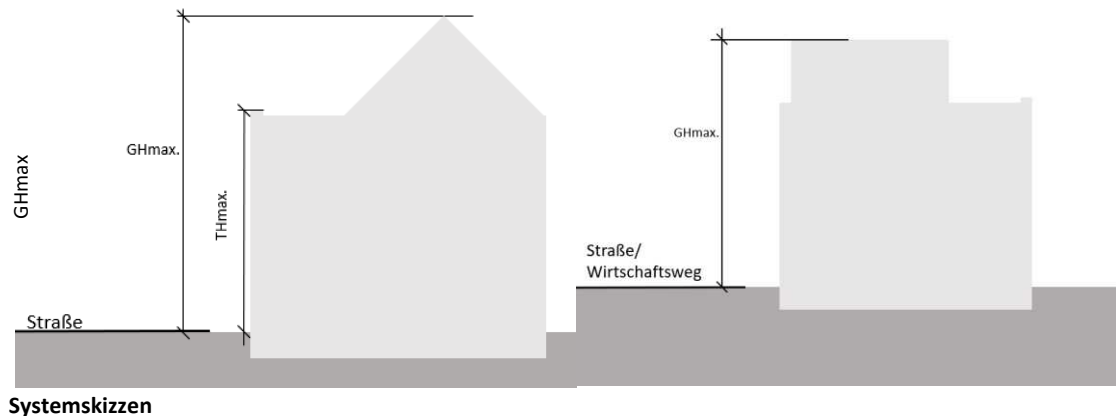
1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** 0,8.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich **WA 1** und **WA 2** auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)



Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäude- und Traufhöhen wird für den Bereich **WA 1** die Oberkante der Mitte Verkehrsfläche des bereits vorhandenen Wirtschaftsweges (nördlich an das Plangebiet angrenzend), senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zum Wirtschaftsweg liegt.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäude- und Traufhöhen wird für den Bereich **WA 2** die Oberkante der Straßenmitte der bereits vorhandenen Erschließungsstraße (Osterberg), senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straßenseite liegt.

Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Maximale Traufhöhe (TH) WA2

Die maximal zulässige Traufhöhe wird für das Allgemeine Wohngebiet **WA 2** entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone auf 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Maximale Gebäudehöhe

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in den Bereichen **WA 1** auf 7,50 m und in **WA 2** auf 9,50 m festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe bei Staffelgeschossen wird entsprechend der nachstehenden Systemskizze definiert:

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Als Bauweise wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Wasserdurchlässige Belege

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz – Stellplätze sind – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrassen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Externe Ausgleichsfläche AF1:

Auf einer Teilfläche von 3.607 m² sind 12 Laub-Hochstämmen I. Ordnung (Sortenwahl: Linde, Stieleiche, Spitzahorn, Feldulme) auf Extensivgrünland (Regio- Saatgut aus Produktionsraum) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Die Fläche ist Bestandteil des Ökokontos¹. Es wird auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Wasserwirtschaftlicher Ausgleich AF2:

Für den erforderlichen wasserwirtschaftlichen Ausgleich ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche AF2 ein Erdbecken für die Rückhaltung von Oberflächenwasser herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Es wird auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht sowie im Entwässerungskonzept (OBERMEYER, Stand 01/2024) verwiesen.

1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Privater Pflanzstreifen PS1

Innerhalb des privaten Pflanzstreifens PS1 ist ein mindestens dreireihiger Gehölzstreifen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit vorgelagertem Saum anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind mindestens pro 10 m² Pflanzfläche 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzstreifen soll durch unterschiedliche Pflanzenauswahl, Pflanzdichten und Buchten gegliedert werden. Es sind Straucharten zu gleichen Anteilen aus Liste 1 der Pflanzempfehlungsliste, Spalte 3 „Sträucher“ auszuwählen

¹ VG Göllheim, Entwicklung eines Ökokontos.

Hinweis: Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind bei den Pflanzmaßnahmen zu beachten.

Privater Pflanzstreifen PS2

Innerhalb des privaten Pflanzstreifens PS2 ist ein mindestens zweireihiger Gehölzstreifen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit vorgelagertem Saum anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind mindestens pro 10 m² Pflanzfläche 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzstreifen soll durch unterschiedliche Pflanzenauswahl, Pflanzdichten und Buchten gegliedert werden. Es sind Straucharten zu gleichen Anteilen aus Liste 3 der Pflanzempfehlungsliste, Spalte 3 „Sträucher“ auszuwählen

Hinweis: Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind bei den Pflanzmaßnahmen zu beachten.

Anpflanzen von Bäumen

Im Bereich WA1 ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten.

Sofern ein evtl. vorhandener Baum (insbesondere Obstbaum) auf privater Grundstücksfläche dauerhaft erhalten wird, wird dieser auf die festgesetzte Pflanzverpflichtung angerechnet.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bäume sind anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Sämtliche in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Mindestpflanzqualität nach der Pflanzempfehlungsliste Liste 3 zu pflanzen. Bei der Anpflanzung der Bäume ist eine geringe Standortverschiebung von bis zu 5,00 m zulässig, wenn insbesondere Leitungsverläufe, Zufahrten etc. dies erfordern.

Hinweis: Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind bei den Pflanzmaßnahmen zu beachten. Die Bäume sind so zu pflanzen und zu unterhalten, dass eine Beeinträchtigung der im Plangebiet gelegenen Hangentwässerungsanlage ausgeschlossen ist.

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5 ° von Hauptgebäuden und Garagen sind ab 10 m² zusammenhängender Dachfläche mindestens zu 60 % extensiv zu begrünen.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mit einer belebten Substratschicht von mindestens 12 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranbau in der Drainschicht und mit einer standörtlich angepassten, ökologisch hochwertigen Blühstaudenmischung zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist eine Mischung aus mindestens 90 % der Arten aus der Liste 4 „Extensive Dachbegrünung“ zu verwenden.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Ausnahmsweise kann bei Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden, die zu begrünende belebte Substratschicht auf mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranbau in der Drainschicht reduziert werden.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind lediglich Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie Dachein- und Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen.

1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Bei Wohngebäuden muss talseitig das untere Geschoss frei sichtbar sein. Aufschüttungen über das natürliche Gelände sind nicht zulässig.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung vermerkte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten des Versorgungsträgers der Hangentwässerungsanlage. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger unterirdische Leitungen, Stollen, Brunnen sowie oberirdische Anlagen wie Brunnenköpfe, Einstiegsschächte zu erweitern, zu erneuern und zu unterhalten zu verlegen und zu unterhalten.

Die im Bebauungsplan mit – GF- R – gekennzeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer der nördlichen, hinter liegenden Teilbereiche der Flurstücke 130, 131 und 132 zu belasten.

1.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche (nördlich, entlang Wirtschaftsweg) sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

1.11 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines nachgewiesenen Rutschgebiets. Hierdurch müssen erforderliche bauliche Vorkehrungen zur Sicherung vor äußeren Einwirkungen getroffen werden. Für die jeweiligen Bauvorhaben sind entsprechende Baugrunduntersuchungen von den Bauherren zu veranlassen.

2 Pflanzempfehlungsliste

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Liste 1: Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
<i>Quercus robur</i> Stieleiche	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	<i>Acer campestre</i> Feldahorn	<i>Corylus avellana</i> Hasel
<i>Ulmus minor</i> Feldulme	<i>Prunus avium</i> Wildkirsche	<i>Euonymus europaea</i> Pfaffenhütchen
<i>Ulmus laevis</i> Flatterulme	<i>Sorbus domestica</i> Speierling	<i>Rosa canina</i> Hundsrose
<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	<i>Malus silvestris</i> Wildapfel	<i>Prunus spinosa</i> Schlehe
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	<i>Pyrus pyraster</i> Wildbirne	<i>Berberis vulgaris</i> Berberitze
<i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn	<i>Sorbus torminalis</i> Elsbeere	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche
<i>Fagus sylvatica</i> Rotbuche	<i>Prunus fructicosa globosa</i> Kugel- Steppenkirsche	
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Obstbaumarten (Hoch- und Halbstamm)

Apfel:	Birnen:	Sonstige:
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuss
Kaiser Wilhelm	Frühe aus Trévoux	Große schwarze Knorpelkirsche
Roter Boskop	Pastorenbirne	Hedelfinger Riesenkirsche
Brettacher	Alexander Lucas	Große grüne Reneklode
Jakob Lebel		Hauszwetsche
Frh. von Berlepsch		Ontariopflaume usw.

Liste 3: Flachwurzelnde Bäume

<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn

mind.: Hochstamm,
STU 12 - 14 cm, 3 x v.

Liste 4: extensive Dachbegrünung

<i>Anchusa officinalis</i>	Gemeine Ochsenzunge
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Eryngium campestre</i>	Feld-Mannstreu
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutroter Storchschnabel
<i>Gypsophila repens</i>	Polster-Schleierkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Ononis spinosa</i>	Dornige Hauhechel
<i>Origanum vulgare</i>	Echter Dost / Oregano
<i>Pulsatilla vulgaris</i>	Gewöhnliche Küchenschelle
<i>Saxifraga paniculata</i>	Rispen-Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum telephium</i>	Große Fetthenne
<i>Sempervivum tectorum</i>	Gewöhnliche Hauswurz
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

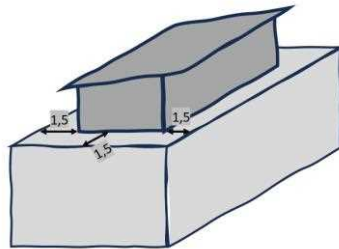
3.1.1 Dachform

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 1** sind nur Flachdächer zulässig. Im Bereich **WA 2** sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt

- bei Satteldächern: 30° - 45°
- bei Flachdächern 2° - 5°

Gebäude mit zwei Vollgeschossen unterhalb des Staffelgeschosses sind entsprechend der nachstehenden Schemaskizze auszubilden.



Beispielhafte Systemskizze

Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen hierbei **allseitig** um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Auf maximal 30 % der gesamten Außenlänge der Fassade des Staffelgeschosses ist ein Hervortreten von Bauteilen bis zur Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses bis zu einer Länge von maximal 6 m zulässig.

3.1.2 Belichtung des Dachraums

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln / Zwerchhäusern darf in Summe höchstens zwei Drittel der Hauslänge der jeweiligen Hausseite betragen. Die maßgebliche Länge der Hausseite ist dabei das Maß des Hauptbaukörpers, gemessen von Außenkante Mauerwerk zu Außenkante Mauerwerk.

Die Trauflinie von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln / Zwerchhäusern darf maximal 3,00 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen. Für Dachaufbauten und Zwerchgiebel / Zwerchhäuser ohne Trauflinie (z.B. solche mit flachen Dächern) darf die Wandhöhe (oberer Abschluss der Wand einschließlich Dachkonstruktion) höchstens 3,50 m über dem Rohfußboden liegen.

3.1.3 Solaranlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig. Bei geeigneten Dachflächen sind diese in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Auf Flachdächern sind Photovoltaik- und Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Anlage (inklusive Konstruktionshöhe) entsprechen.

3.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf an den Erschließungsstraßen von der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m – jeweils gemessen ab OK Gehweghinterkante bzw. OK Straße – nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen das Maß von 2,0 m über Geländeniveau nicht überschreiten. Das Maß darf bei einer Kombination mit einer Stützmauer nicht überschritten werden.

Sofern es die Geländeneigung erfordert, können auf der Bergseite der Erschließungsstraße anstelle von offenen Einfriedungen auch private Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gehweg errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig.

Bei den Einfriedungen an den Erschließungsstraßen ist die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer o.ä. nicht gestattet. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler sowie für die vorhergehende Festsetzung) vorgesehen werden.

Die Abstandsflächen zu dem nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg sind gem. LBauO zu beachten.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen oder Aufstellflächen für Abfallbehälter oder Fahrräder, zu begrünen.

Eine flächige Gestaltung mit losem Schüttgut wie Kies, Schotter, o.ä. ist unzulässig.

Hinweise

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Archäologische Funde

Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

1. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Der anfallende Erdaushub soll auf dem jeweiligen Grundstück verteilt werden und/oder das Material ist einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Freiflächen

Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pkw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterterrassen u.ä.) befestigt werden.

Oberflächenwasser

Es wird empfohlen das unverschmutzte Oberflächenwasser zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Leitungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche in 30-40 m Tiefe unter Gelände eine unterirdische, in Ost- Westrichtung verlaufende Hangentwässerungsanlage (Drainageleitung) vorhanden ist.

Hangrutschgebiet

Das Plangebiet befindet sich im rutschgefährdetem Bereich. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

Folgende DIN-Normen sind zu berücksichtigen:

- DIN 1997-1 u.-2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik,
- DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau,
- DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke,
- DIN 4084 Baugrund Geländebruchberechnungen

Zusätzliche Vorgaben für das Einzelobjekt:

- Verbesserte Gründung z. B. massive Bodenplatte
- Flexible Hausanschlüsse
- Keine aufgelösten Gebäudestrukturen
- Keine zusätzlichen Bauwerkslasten, vorübergehende und dauerhafte Eingriffe in die Geländeform sind im Einzelnen zu prüfen
- Bei höheren Lasten sind gesonderte Nachweise erforderlich

Flächen auf denen Massenbewegungen auftreten können, was gemäß der durch das LGB bereitgestellten Informationen im Plangebiet nicht auszuschließen ist, sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht als Verdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG zu anzusehen. Hieraus könne sich Schädliche Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG entwickeln.

Massenbewegungen, die sich gravierend nachteilig auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Baugebieten auswirken können, sind von vielen Faktoren abhängig. Neben den geologisch-hydrogeologischen Ausgangsbedingungen, können auch anthropogene Nutzungen (Oberflächenentwässerung, vorhandene Hangdrainage, Eingriffe in das Hanggefüge im Rahmen der Bebauung, Umgang mit anfallenden Erdaushub) die Hangstabilität beeinträchtigen.

Bodenarbeiten

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Radonvorsorge

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs in dem ein erhöhtes oder lokal über einzelne Gesteinsschichten hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus

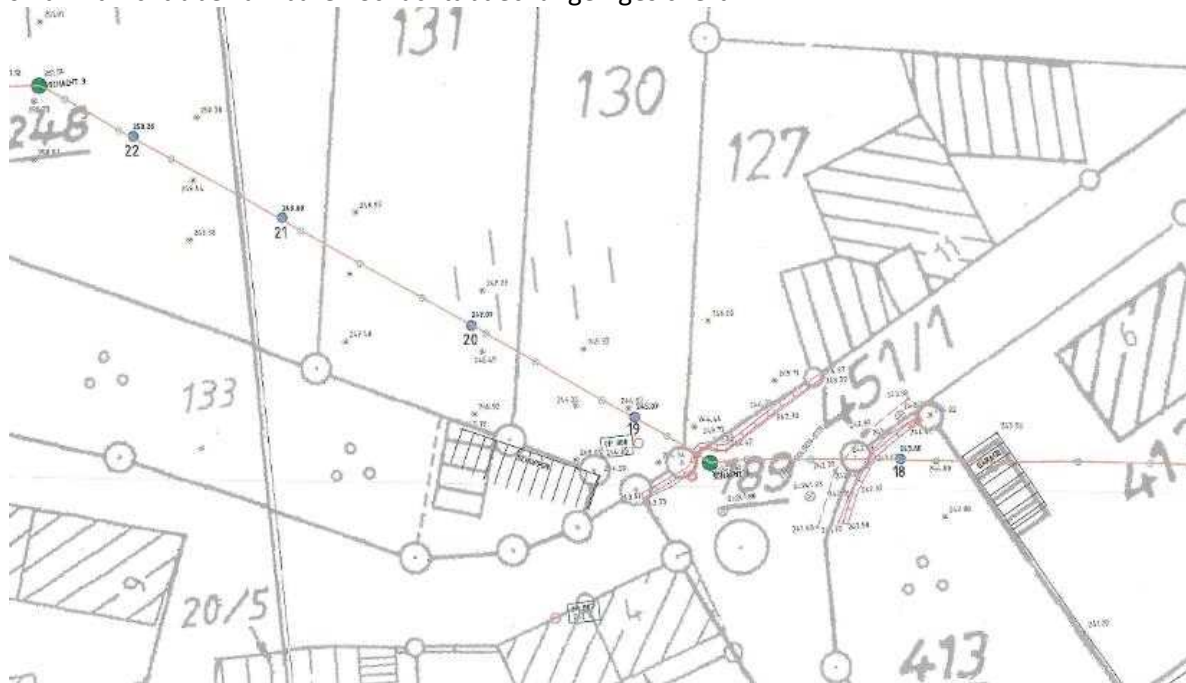
dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder könne bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Göllheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Hangentwässerungsanlage

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der im Plangebiet mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche eine in Ost- Westrichtung verlaufende Hangentwässerungsanlage befindet. Diese besteht aus einem in 30-40 m Tiefe unter Gelände in Ost- Westrichtung verlaufenden Stollen und der dazugehörigen Brunnengalerie sowie Einstiegsschächte. Die Brunnenköpfe der einzelnen Brunnen befinden sich an der Geländeoberfläche und sind jeweils mittels Schachtkonus und einer überfahrbaren Schachtabdeckung gesichert. Die Einstiegsschächte befinden sich ebenfalls an der Geländeoberfläche und sind mit nicht überfahrbaren Schachtabdeckungen gesichert.



Hangentwässerungsanlage im Planbereich

Wasserversorgung

Aufgrund des geringen Versorgungsdrucks im Trinkwassernetz im höher gelegenen Bereich des Osterbergs wird seitens der Verbandsgemeindewerke Göllheim dringend empfohlen, in den Gebäuden Druck-erhöhungsanlagen zu installieren.

Zusätzlich werden die Verwendung von Toilettenspülkästen und die Vergrößerung des Leitungsquerschnittes in der Wasserhausinstallation angeraten.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Stromversorgungseinrichtungen. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Abfallentsorgung

Die Mülltonnen der Anlieger der hinterlegenden Bereiche sind durch die künftigen Bewohner entsprechend an die vorgesehenen Bereiche entlang der Fritz- Golsen- Straße zu bringen.

BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Allgemein	4
1.1	Lage des Plangebietes.....	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung.....	5
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
2.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.2	Verfahren	8
2.3	Bestandsbeschreibung.....	8
2.3.1	Nutzungen im Plangebiet und Umgebung.....	8
2.3.2	Verkehrliche Anbindung	9
2.3.3	Topographie.....	9
2.3.4	Grundwasser und Baugrundverhältnisse.....	10
2.3.5	Altablagerungen	11
3	Städtebauliches Konzept.....	12
4	Erforderlichkeit der Planinhalte	13
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Anzahl der Wohneinheiten.....	14
4.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	14
4.5	Garagen und Stellplätze.....	14
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14	
4.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4.8	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	17
4.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
4.10	Verkehrsflächen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.11	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	17
4.12	Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind	17
4.13	Luftwärmepumpen	17
4.14	Örtliche Bauvorschriften.....	17
5	Verkehrliche Erschließung.....	19
6	Ver- und Entsorgung	19
7	Starkregenereignisse.....	20
8	Immissionen durch die Landwirtschaft.....	21

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge	4
Abbildung 2: Lage des Plangebiets innerhalb der Ortsstruktur	5
Abbildung 3: Ausschnitt des Ortsteils Zell der Ortsgemeinde Zellertal aus der 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (2018).....	6
Abbildung 4: Darstellung des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Göllheim (2006)	7
Abbildung 5: Bereichsaufteilung des Plangebiets	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 6: Nutzungen.....	9
Abbildung 7: Hangneigung	10
Abbildung 8: Hangstabilitätskarte.....	10
Abbildung 9: Ergänzungssatzung „Osterberg“	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 10: Städtebauliches Konzept "Am Osterberg, 1. Teiländerung"	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 11: Gefährdungsanalyse Sturzflut.....	21

1 Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Am Osterberg, 1. Teiländerung“ stellt sich als ungenutzte Grünfläche im Norden des Ortsteiles Zell der Gemeinde Zellertal dar.

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Wirtschaftsweg gefolgt von Rebflächen,
- im Osten durch Wohnbebauung,
- im Süden durch die Straßen „Fritz-Golsen-Straße“ und „Osterberg“ sowie Wohnbebauungen,
- im Westen durch einen Fußweg mit daran anschließender Wohnbebauung mit zugehörigem Garten.

Der Bereich mit einer Größe von ca. 0,42 ha umfasst vollständig die Flurstücke 130, 131, 132 und 133.

Die externe Ausgleichsfläche entstammt dem Ökokonto und liegt im Süd- Westen der Gemarkung auf dem Flurstück 284-1.

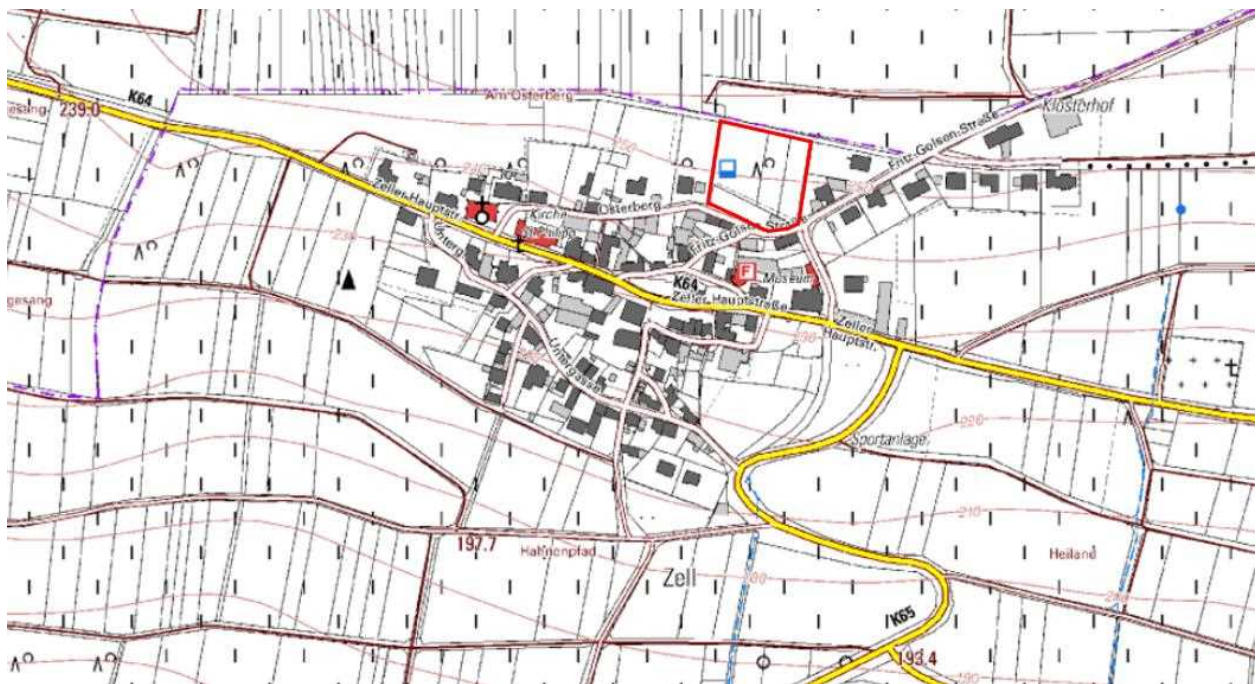


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge¹

¹ Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 11.05.2022



Abbildung 2: Lage des Plangebiets innerhalb der Ortsstruktur²

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes besteht für große Teile die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Osterberg“. Da die geplante Bebauung von den Festsetzungen der Ergänzungssatzung abweicht sowie den Geltungsbereich in Richtung Westen erweitert, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden sollen.

Zielsetzung der Planung ist die Schaffung von Wohnraum im Norden des Gemeindegebiets. Durch die Zusammenlegung der vier betroffenen Flurstücke kann den Ansprüchen der projektierten Bebauung Rechnung getragen werden.

² Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 11.05.2022

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Am Osterberg, 1. Teiländerung“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2018 (3. Teilfortschreibung). Das Plangebiet ist hierbei als Siedlungsfläche Wohnen sowie sonstige Freifläche ausgewiesen. Ziele und Grundsätze des Regionalplans werden durch die Planung nicht berührt.

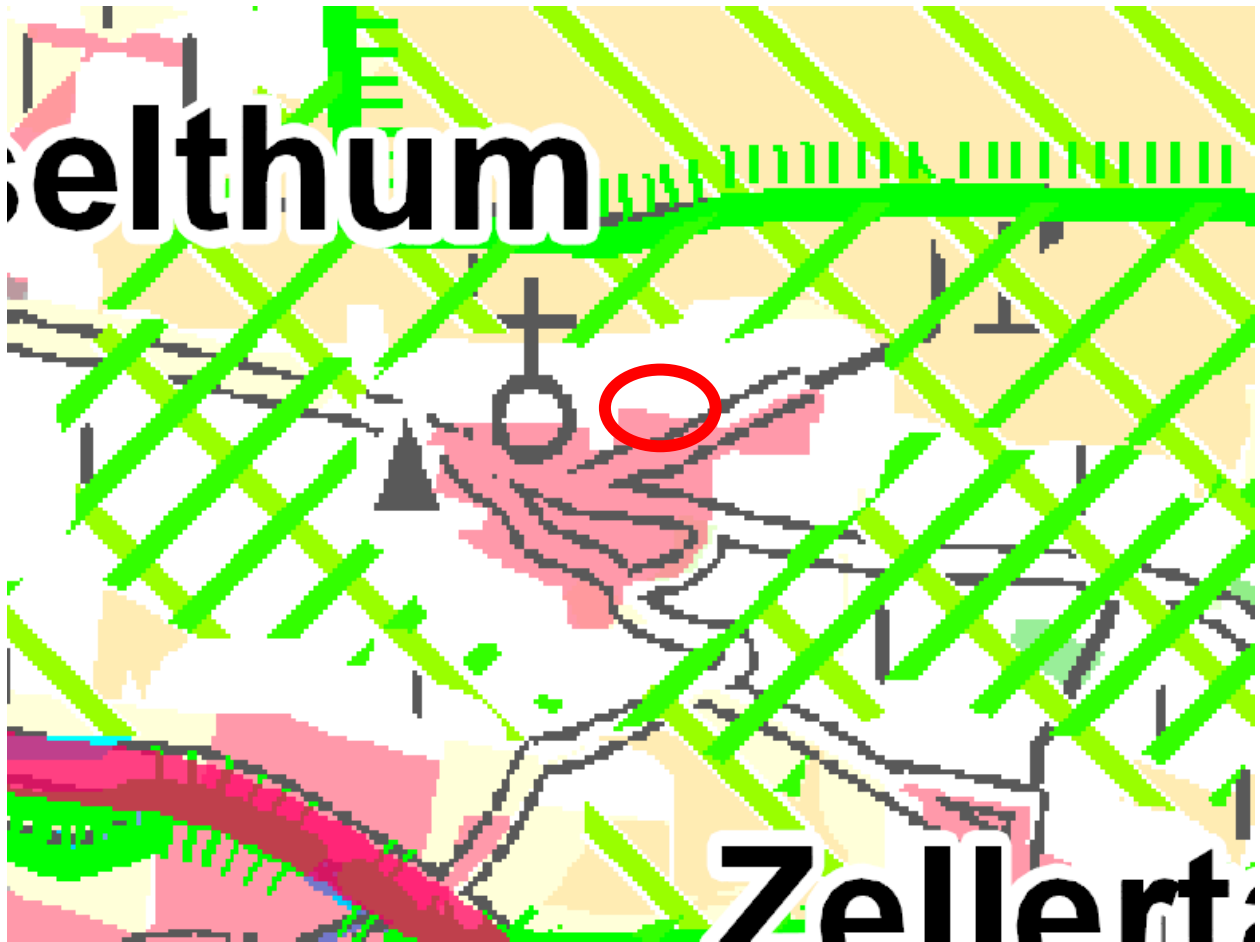


Abbildung 3: Ausschnitt des Ortsteils Zell der Ortsgemeinde Zellertal aus der 3. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (2018)

2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Göllheim ist die Fläche als gemischte Baufläche sowie im Norden als geplante Kompensationsfläche dargestellt.

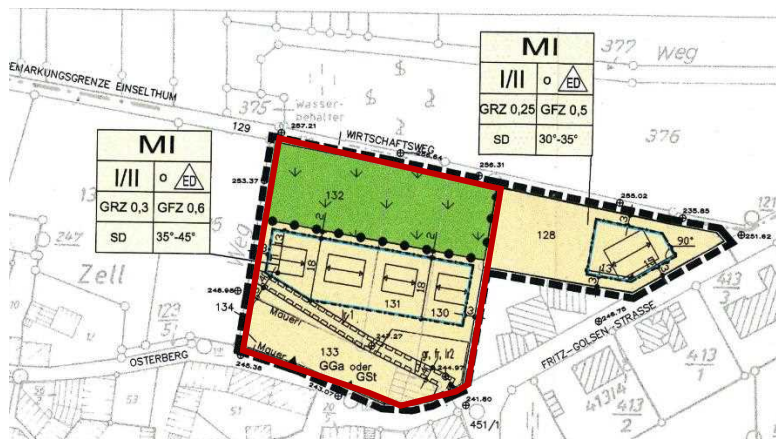


Abbildung 5: Ergänzungssatzung „Osterberg“ (Planbereich in rot)

2.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Bebauungsplanverfahren umfasst daher folgende Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine zusammenfassende Erklärung.

2.3 Bestandsbeschreibung

2.3.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Osterberg, 1. Teiländerung“ stellt sich als brachliegende Ruderalflora dar. Bauliche Anlagen oder sonstige Versiegelungen sind auf dem Areal bis auf eine Garage im süd- westlichen Bereich nicht zu finden.

Direkt im Süden wird das Areal durch die Fritz-Golsen-Straße begrenzt, an welche direkt Wohngebäude angrenzen. Auch im Osten und Westen wird das Plangebiet direkt von Wohnbebauung mit dazugehörigen Hausgärten umgeben. Weiter gen Südosten befindet sich ein Weingut. Im Norden wird das Plangebiet hin zur offenen Landschaft, welche durch landwirtschaftliche Rebflächen geprägt ist, durch einen Wirtschaftsweg begrenzt.



Abbildung 6: Nutzungen

2.3.2 Verkehrliche Anbindung

Die Ortsgemeinde ist durch die Kreisstraße K64 an die Bundesstraße B47 erschlossen, welche im Westen in einer Entfernung von ca. 8 km durch die A63 und im Osten in einer Entfernung von ca. 5 km durch die B271 und ferner durch die A61 an das überregionale Straßennetz angebunden ist.

Das Plangebiet selbst wird durch die örtliche Fritz-Golsen-Straße im Südosten erschlossen, über welche das Plangebiet an die Hauptstraße angeschlossen ist.

Im Norden des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg im Bestand, welcher unmittelbar östlich des Plangebiets in eine Sackgasse verläuft. Dieser dient dem Anschluss der angrenzenden Rebflächen sowie dem Anschluss bestehender Gärten der angrenzenden Wohnbebauungen. Dieser bleibt durch die Planung unberührt und weiterhin erreichbar.

Im Westen grenzt ein Fußweg direkt an das Plangebiet an. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt weiterhin in seiner Bestandsform bestehen.

2.3.3 Topographie

Das Plangebiet stellt sich als ein hängiges Gelände dar, welches von Süden nach Norden hin eine Steigung von ca. 20-30% aufweist. Die stärkste Steigung befindet sich im südlichen Bereich des Plangebiets, in welchem Steigungen bis 34% nachgewiesen werden.

Der tiefste Punkt liegt im Südosten bei ca. 244 m ü.NHN und der höchste Punkt im Nordosten bei ca. 256 m ü. NHN, womit ein Höhenunterschied von 12 m zu verzeichnen ist.



Abbildung 7: Hangneigung³

2.3.4 Grundwasser und Baugrundverhältnisse⁴

Die Grundwasserneubildung weist einen sehr niedrigen Wert von 25-50 mm/a auf, wobei der durchschnittliche Niederschlagswert bei 600-650 mm/a liegt.

Die Bodengroßlandschaft ist durch Lösslandschaften des Berglandes geprägt.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich eines nachgewiesenen Rutschgebiets.

Im Süden des Plangebiets verläuft eine Hangentwässerungsanlage, welche durch entsprechende Dienstbarkeiten zu sichern ist.

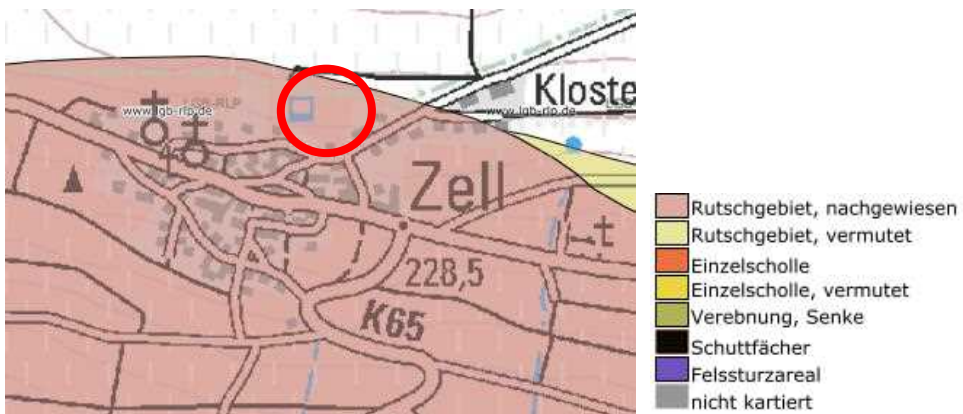


Abbildung 8: Hangstabilitätskarte⁵

Der im Vorfeld erarbeitete Geotechnischen Vorbericht⁶ wird nachstehend zusammenfassend dargestellt.

Nach den Baugrunduntersuchungen ergibt sich im Baufeld folgender Baugrundaufbau:

In den Bohrungen wurde zunächst unter der Grasnarbe (RKS 1) und dem Oberboden (RKS 2 bis RKS 4) aufgefülltes Material erbohrt. Die Auffüllung setzt sich aus Sand und Schluff mit wechselnden Anteilen der jeweils anderen Bodenart sowie schwach kiesigen bis kiesigen, schwach tonigen, mergeligen,

³ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand 11.05.2022

⁴ Ebd.

⁵ Ebd.

⁶ BIW; Geotechnischer Vorbericht, Stand: 15.01.2021.

oberflächennah auch organischen Anteilen zusammen. Die kiesigen Anteile werden von wenigen Ziegelbruchstücken, Kalk und Mergelsteinbruch gebildet. Die organischen Anteile wurden als Wurzeln erbohrt. Die Konsistenz der bindigen Böden ist steif bzw. steif bis halbfest, beim Überwiegen der nicht bindigen Anteile ist von einer lockereren, maximal mitteldichten Lagerung nach den durchgeführten schweren Rammsondierungen und den Beurteilungen des Bohrfortschritts der Kleinrammbohrungen auszugehen. Die Unterkante des aufgefüllten Bodens wurde in den Bohrungen RKS 1 bei maximal 1,2 m unter der GOK erkundet. Im Bereich von Gruben und Gräben bzw. Kanälen, Brunnenstuben ist mit Auffüllungen bis an die Gründungssohle dieser Einrichtungen zu rechnen.

Unterlagert wurde der aufgefüllte Boden zunächst von Schluffen mit sandigen und tonigen Beimengungen sowie auch Anteilen von Kalkstein- und Mergelbruchstücken. Die Konsistenz der Schluffe war meist halbfest bzw. steif bis halbfest. Die Schluffe werden von den tertiären Schichten in Form von Tonmergeln als Schluff mit sandigen, tonigen und mergeligen Beimengungen unterlagert. Die Konsistenz des Schluffs war in der Regel steif bis halbfest, teilweise steif. Eingelagert in den Schluff wurden Kalk- und Mergellagen erbohrt. Die Bohrungen RKS 1 bis RKS 4 wurden in diesen Schichten in Tiefen zwischen 2,5 m und 3,5 m unter der GOK auf diesem Kalk und Mergelstein fest.

Die Schlagzahlen der schweren Rammsondierungen DPH 1 und DPH 2 bestätigen den vorbeschriebenen Bodenaufbau. Sie zeigen die steife bis halbfeste bzw. halbfeste Konsistenz der Schluffe und Tone auf. Höhere Schlagzahlen weisen auf eingelagerte Kalk und Mergelbruchstücke bzw. Kalk- und Mergellagen hin.

Das Grundwasser wurde im Rahmen der Baugrunderkundungen am 7. Januar 2021 nicht erbohrt. Es ist jedoch mit einer intensiven Schichtwasserführung im Wesentlichen wahrscheinlich zeitlich versetzt nach Niederschlägen zu rechnen. Es ist auf den wenig durchlässigen Schichten und hier speziell oberhalb der Schluffhorizonte mit Stauwasser und Schichtwasser nach starken Niederschlägen oder in feuchten Perioden zu rechnen.

Der Boden ist aufgrund der teilweise geringen Plastizität der schluffigen Anteile sehr wasserempfindlich. Schon geringe Wasserzutritte genügen, um aus einem steifen oder halbfesten Boden einen weichen oder gar breiigen Boden zu machen bzw. diesen an der Oberfläche aufzuweichen. Auch reagieren die Böden empfindlich auf mechanische und insbesondere dynamische Beanspruchungen im Baubetrieb.

2.3.5 Altablagerungen

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind keine Altablagerungen im Plangebiet zu finden.

3 Städtebauliches Konzept

Gemäß den voran gegangenen Ausführungen besteht für das Plangebiet bereits eine rechtswirksame Ergänzungssatzung, welche für das Gebiet ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 festsetzt.

Das bisher bis auf eine Garage unbebaute Gebiet wird nun im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans „Am Osterberg, 1. Teiländerung“ als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zielsetzung ist die Errichtung von vier freistehenden Einfamilienhäusern. Demnach sollen insgesamt drei Baufenster ausgewiesen werden, welche sich im Norden und Süden des Gebiets befinden.

Die Baufenster im Norden und Süden werden durch eine bestehende Hangentwässerungsanlage getrennt. Hierbei soll entlang der Hangentwässerungsanlage ein Streifen mit Leitungsrecht ausgewiesen werden, welcher mit einem Abstand von jeweils 10 m bemessen wird. Demnach wird der Streifen im Vergleich zu der Ergänzungssatzung gemäß den Ausführungen des Betreibers um 6 m verbreitert.

Zur Einsparung von Erschließungsflächen sowie aufgrund der genannten Entwässerungsanlage wird das südliche Baufenster im Vergleich zur Ergänzungssatzung nach Süden an die Erschließungsstraße „Osterberg“ verlegt. Im Süden soll eine zweigeschossige Wohnbebauung mit integrierter Garage entstehen. Die Geschossigkeit entspricht demnach den aktuell zulässigen Gestaltungsspielräumen gemäß der Ergänzungssatzung.

Das im Norden geplante Wohngebäude soll als zweigeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss ausgebildet werden. Das im Vergleich zur Ergänzungssatzung ergänzende Baufenster im Norden des Gebiets orientiert sich dabei nach Lage und Größe an dem östlichen im Bestand und nach Ergänzungssatzung zulässigem Wohngebäude. Die angesetzte Höhe orientiert sich ebenfalls an der im Osten befindlichen Bestandsbebauung.

Um den Zugang der Feuerwehr zu Brandschutzzwecken sowie für die künftigen Anwohner im hinterlegenden Bereich zu sichern, ist eine entsprechende Zufahrt im Zentrum des Bereiches vorgesehen. Diese wird über entsprechende Rechte gesichert. Die Zufahrt verläuft südwestlich zwischen zwei geplanten Einfamilienhäusern inmitten des Plangebiets.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets hin zur offenen Landschaft ist zudem ein 4,0 m breiter privater Pflanzstreifen geplant, welcher als Gebietsrandeingrünung zur klaren Abgrenzung zwischen Siedlungskörper und freier Landschaft dienen soll. Aufgrund der exponierten Lage wurde zur Eingrünung des höhergelegenen Bereichs WA1 zudem eine Baumreihe zur attraktiven und vollumfänglichen Eingrünung vorgesehen. Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zum bestehenden Siedlungskörper wurden zudem weitere Pflanzstreifen um Westen und Osten des Plangebiets vorgesehen.



Abbildung 9: Ergänzungssatzung „Osterberg“ (Planbereich in rot) und Bebauungsplan Entwurf

4 Erforderlichkeit der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Osterberg, 1. Teiländerung“ werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltung“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und deren verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird mit der primären Zielsetzung aufgestellt, der Nachfrage Bauinteressierter nach Wohnbauland der Gemeinde Zellertal bedarfsorientiert entgegenzukommen. Ein Ausschluss bestimmter Nutzungen und der damit verbundene Eingriff in die Grundstücksnutzung erscheinen dem Plangeber vor dem Hintergrund der Planungsintention folgerichtig und maßvoll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen auf bis zu 0,6 ist zulässig.

Die städtebauliche Zielvorstellung des Plangebers ist ein Baugebiet, das entsprechend seiner Lage am nördlichen Ortsrand im Übergangsbereich zwischen der Ortslage und der freien Landschaft durch eine weniger verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes. Aufgrund der Dimensionierung des Plangebietes ist die Begrenzung der Grundflächenzahl sachgerecht und führt zu keiner unverhältnismäßigen Einschränkung. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl im Plangebiet wird auf 0,8 festgesetzt. Zudem werden im Bebauungsplan die Regelungen des § 20 Abs. 3 BauNVO aufgenommen. Demnach sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Da im Plangebiet vier Einzelhäuser entstehen soll, gewährleistet die Festsetzung der GFZ auf 0,8 eine in Relation zu der Größe der Baugrundstücke betrachtete, relativ aufgelockerte Bebauung.

Höhe baulicher Anlagen/Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der exponierten Lage des geplanten Baugebietes am nördlichen Ortsrand und der Nachbarschaft zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entschloss sich der Plangeber, im Sinne einer Eingriffsminimierung und zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit die Höhenentwicklung der Baukörper zu regeln. Die Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen zu der maximalen Gebäudehöhe. Grundsätzlich sind maximal zwei Vollgeschosse innerhalb des geplanten Baugebietes zulässig.

Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich die Baukörper insbesondere aus Blickrichtung der freien Landschaft und dem niedriger gelegenen Ortsteil nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände herausheben und ein unverträglicher Übergang zur freien Landschaft sowie auch zur angrenzenden Bebauung der Ortslage entsteht. Insgesamt gesehen wurde kein Spielraum für eine größere Höhe zugelassen, so dass gemäß der städtebaulichen Konzeption für das Gebiet an die Topografie bzw. das Geländere relief angepasste Gebäudehöhen entstehen.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die insbesondere aus Sicht der offenen Landschaft gut einsehbare und daher gestalterisch anspruchsvolle Lage am Ortsrand macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar.

Die festgesetzte Zahl an Vollgeschossen sowie die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich dabei zudem an der im Osten und Westen des Gebiets vorhandenen Bestandsbebauung.

4.3 Anzahl der Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt.

Die Festsetzung der Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht der Zielsetzung einer aufgelockerten Siedlungsstruktur.

4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine gezielte landschaftsbildverträgliche Bebauung ermöglichen, welche sich in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen in einem Grundstücksteil konzentriert werden und dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch ökologische Funktionen übernehmen kann.

4.5 Garagen

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Errichtung von Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Ausgestaltung erfolgt dermaßen, da somit die Ansprüche der projektierten Bebauung und Nutzung berücksichtigt werden können.

Durch die Steuerung der Zulässigkeit von Garagen wird zudem vor allem im Hinblick auf die Lage des Gebiets im Landschaftsschutzgebiet die Entstehung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet. Zudem wird im Sinne des Bodenschutzes einer tiefergreifenden Versiegelung durch z.B. notwendige Fundamente entgegengewirkt, auf einen Teilbereich des Gebiets beschränkt. Eine Feinsteuerung diesbezüglich erfolgt entsprechend durch die Festsetzung der GRZ.

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

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von nicht überdachten Zuwegungen, Fuß- und Radwegen sowie Kfz-Stellplätzen wird die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in diesen Bereichen nicht unterbunden. Hierdurch wird das entzogene Regenwasser dem örtlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Dies dient ebenfalls der Begrenzung der Abflussmenge. Hierdurch verfolgt der Plangeber zugleich das wasserhaushaltsrechtliche Ziel des wirksamen Grundwasserschutzes. Auch trägt diese Festsetzung somit dem Schutz von Boden und Natur bei.

Innerhalb des Plangebiets „Osterberg, 1. Teiländerung“ können 0,074 nicht ausgeglichen werden, dementsprechend werden externe Ausgleichsflächen herangezogen. Die Ausgleichsfläche AF1 befindet sich innerhalb der Gemarkung Zell auf dem Flurstück 284/1. Die Fläche ist Bestandteil des Ökokontos⁷:

Auf dem genannten Flurstück mit einer Gesamtgröße von 3.607 m² werden auf einer Fläche von ca. 740 m² die Eingriffe des Bebauungsplans ausgeglichen.

Entwicklungsziel: Auf einer Teilfläche von 3.607 m² des bislang Weinbaulich genutzten Flurstücks Zell, Plan-Nr. 284/1, Gewanne Heiland (Gesamtgröße 5.007 m²) sollen 12 Laub-Hochstämmen I. Ordnung (Sortenwahl: Linde, Stieleiche, Spitzahorn, Feldulme) auf Extensivgrünland (Regio- Saatgut aus Produktionsraum) gepflanzt werden.

Pflegemaßnahmen: Erste 5 Jahre 2 x jährl. Mahd frühestens ab 1. Juli, zweite Mahd ab August, danach dauerhafte Erhaltungspflege mit 1-schüriger Mahd ab 1. Juli, Mähgut ist in jedem Fall abzuräumen, Bäume sind mit Verbißschutz und Dreibock gegen Windwurf zu versehen. Fachgerechter Kultur- und Kronenschnitt alle 3-4 Jahre, Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

Gemäß § 28 LWG (Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz) ist für die Neuversiegelung von Flächen ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich zu erbringen.

Gemäß dem DWA-Merkblatt M 102-4 soll der Wasserhaushalt im bebauten Zustand dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekommen. Hierfür sollen geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Gründächer oder sickerfähige Befestigungen den lokalen Wasserhaushalt verbessern.

Die ausführliche Betrachtung und Berechnung ist entsprechend dem beiliegenden Entwässerungskonzept⁸ zu entnehmen. Nachstehend erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung.

Im DWA-Arbeitsblatt A 102-4 wird eine maximale Abweichung vom Referenzwert von 10 % ausgewiesen. Im bebauten Zustand wird dieser Wert nicht überschritten. Der angestrebte Zielwert für den lokalen Wasserhaushalt im Plangebiet wird durch die Wahl von Gründächern und sickerfähigen Belägen erreicht. Die Ergebnisse der Wasserbilanz liegen demnach zusammenfassend aufgrund der geringen Befestigung im Plangebiet innerhalb der erreichbaren Abweichungen zum Referenzzustand. **Es sind somit keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich der Wasserbilanz notwendig.**

Bei einem Ortstermin am 13.11.2023 mit der KV Donnersbergkreis, dem Ortsbürgermeister, der Verbandsgemeinde und OBERMEYER wurde festgelegt, dass der **wasserwirtschaftliche Ausgleich** in Form eines entsprechenden Rückhaltes mittels Erdbecken in einer derzeit bewaldeten Fläche an der K 65 hergestellt werden kann. Die Flächen finden sich im Besitz der Gemeinde. Seitens der Landespflege bestehen keine Bedenken.

4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, zu den privaten Pflanzstreifen, sowie zur Dachbegrünung dienen der Eingrünung und umgebungsangepassten Entwicklung des Plangebiets und schaffen somit einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sowie zum bestehenden Siedlungsraum. Des Weiteren bewirken die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen eine zusätzliche Verringerung des

⁷ VG Göllheim, Entwicklung eines Ökokontos.

⁸ Obermeyer, Entwässerungskonzept, Entwässerung des Plangebiets Bebauungsplan „Am Osterberg, 1. Teiländerung II“, Stand: 05.01.2024.

Oberflächenwassers, dienen dem Klimaschutz sowie der Klimaanpassung und haben positive Effekte für den gesamten Naturhaushalt. Insgesamt tragen die Festsetzungen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei.

Um eine Gebietseingrünung/ Ortsrandeingrünung hin zur freien Landschaft zu schaffen sowie um einen Schutz vor Immissionen durch die Landwirtschaft zu ermöglichen, sind im Bebauungsplan private Pflanzstreifen sowie eine Baumreihe festgesetzt.

Aufbauend auf der im Umweltbericht dargelegten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich durch die vorliegende Planung im Hinblick auf das für den Bereich bestehende Planungsrecht ein mögliche Mehrversiegelung von ca. 0,151 ha. Die aufgezeigten dienen daher auch der notwendigen Kompensation. Die ausführliche Darlegung hierzu ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Begrünungsmaßnahmen führen allgemein zu einer Verbesserung:

- der Luftqualität (Filterung von Staub und Luftverunreinigungen, Aufnahme von gasförmigen Luftverunreinigungen wie Stickoxide, Ozon, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid)
- des Mikroklimas (Erhöhung Luftfeuchte, Interzeption von Strahlung Begrenzung Temperatur-extreme)
- der Biodiversität (Lebensraum)
- des Co2- Haushalts (Fixierung im Pflanzensubstrat)
- der Raumwirkung
- des Wassermanagements (temporäre Wasserspeicherung, Entlastung Kanal-netz bei Starkregen)
- der Luftfeuchtigkeit
- der Strahlungsverhältnisse (Absorption)
- der Erholungsfunktion/ Identifikation/ Lebensqualität (ästhetische und psycho-logische Funktionen)

Durch die genannten Festsetzungen sowie durch die Festsetzung der Pflanzauswahl wurde auf eine landschafts- und ortstypische Begrünung des Gebietes hingewirkt.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung beinhaltet die Pflicht zu einer extensiven Begrünung von 60% bei flachgeneigten Dächern bis 5° mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm und einer Fläche von mehr als 10 m² Pflicht. Neben stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfüllt die Dachbegrünung insbesondere ökologische Funktionen:

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für Pflanzen- und Tierarten, die trockenes Offenland bevorzugen, bereit. Neben der Lebensraumfunktion führt sie durch ihre klimaökologisch positiven Effekte zu einer Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung. Zudem trägt eine solche Dachgestaltung durch das geschaffene Grünvolumen gleichzeitig zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen, als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente, erfüllt eine Dachbegrünung auch gestalterische Funktionen.

Begrünte Dächer stellen zudem ein wichtiges Element für das urbane Regenwassermanagement dar. Sie wirken diesbezüglich durch die Niederschlagsrückhaltung und die Abflussverzögerung. Mit Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse, sind diese Effekte von nachhaltiger Bedeutung.

Ferner ermöglichen begrünte Dächer durch den Ausgleich von Temperaturextremen eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus, insbesondere der Dachabdichtung, sowie einen Schutz gegen Im-

missionen. In ökonomischer Hinsicht verbessert die Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz.

Mittels zusätzlicher Vegetationsstrukturen auf den Dachflächen entstehen weitere Filtrationsflächen für Schadstoffe und Feinstäube. Die zuvor beschriebenen Effekte tragen zudem nahezu allesamt indirekt oder direkt auf unterschiedliche Art und Weise zur Steigerung des menschlichen Wohlbefindens bei.

Aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen ist im Sinne des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes nur eine Begrünung von 60% der Flachdächer verpflichtend. In Anlehnung an den umliegenden Bestand wurden durch bauordnungsrechtliche Regelungen zudem auch weiteren Dachformen als zulässig festgesetzt.

4.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Durch die Festsetzung, dass das untere talseitige Geschoss sichtbar sein muss, wird der Hanglage des Plangebiets Rechnung getragen und eine der Topographie angepasste Bauweise forciert.

4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dient der Sicherung der Hangentwässerungsanlage (GFL-R).

Zum Bereich GFL-R ist bereits folgende Dienstbarkeit im Grundbuch vermerkt:

„Die Ortsgemeinde Zellertal ist als Betreiber der Hangentwässerungsanlage Zell berechtigt, auf das Grundstück auf immerwährende Zeiten und unentgeltlich die Anlage der Hangentwässerungsanlage Zell zu halten. Unterirdische Stollen und Brunnen, auch wenn diese mit sichtbaren Deckeln oder sonstigen Einbauten versehen sind, dürfen nicht verändert oder entfernt werden. Über den unterirdischen Stollen und den Brunnen können keine baulichen Anlagen errichtet werden. Außerdem dürfen keine sonstigen Einwirkungen, die den Betrieb oder Bestand der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Der Betreiber der Hangentwässerungsanlage Zell ist berechtigt, den unterirdischen Stollen und den Brunnen durch Beauftragte überwachen zu lassen. Der Betreiber ist berechtigt, zu jeder Zeit nach vorheriger Verständigung des Eigentümers und bei Gefahr im Verzuge, also in Not- oder Katastrophenfall, ohne vorherige Verständigung des Eigentümers an dem unterirdischen Stollen und dem Brunnen Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten vorzunehmen. Dabei auftretende Schäden werden von der Ortsgemeinde Zellertal ersetzt. Die Dienstbarkeit wird auf immerwährende Zeit bestellt.“

Um eine Erschließung des nördlich gelegenen Grundstücks dauerhaft zu sichern, wird die private Straßenverkehrsfläche mit Geh- und Fahrrechten (GF-R) belegt.

4.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Norden des Plangebiets, entlang des angrenzenden Wirtschaftswegs, ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch soll eine sachgerechte Umsetzung des Pflanzstreifens gesichert werden.

4.11 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Durch die Lage des Plangebiets innerhalb eines nachgewiesenen Rutschgebiets sind hierzu erforderliche bauliche Vorkehrungen zu treffen. Hierfür sind die unter den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen und Vorgaben für das Einzelobjekt zu beachten.

4.12 Luftwärmepumpen

Die Festsetzung zu den Luftwärmepumpen dient deren Kapselung, wodurch die Schallemissionen umgebungsverträglich gehalten werden können. Zudem soll durch die getroffenen gestalterischen Regelungen sichergestellt werden, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand und

die umgebende Landschaft einfügt und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raums orientiert.

4.13 Örtliche Bauvorschriften

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner exponierten und einsehbaren Lage unmittelbar am Ortsrand eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand und die umgebende Landschaft einfügt und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raums orientiert.

Als Dachform ist im nördlichen Bereich WA 1 das Flachdach zulässig. Dies entspricht den gestalterischen Vorstellungen des Bauherrn und zielt darauf ab, dass das nördlich höher gelegene Gebäude nicht durch zusätzliche Dachformen unverhältnismäßig aus dem Gelände herausragt.

Im südlichen Bereich WA 2 sind Sattel- und Flachdächer zulässig und entspricht ebenfalls den gestalterischen Vorstellungen des Bauherrn. Hierbei wird sich bei den Dachformen an der direkten Umgebung der Fritz-Golsen-Straße und Osterberg orientiert, sodass sich die Neubebauungen bezüglich ihrer äußeren Gestalt in die Bestandsbebauung einfügt.

Zusätzlich sind im gesamten Plangebiet Dachbegrünungen zulässig und für Flachdächer verpflichtend, um Feinen Beitrag zur Förderung des Lokalklimas zu fördern. Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für trockenere Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Neben der Lebensraumfunktion führt sie durch ihre klimaökologisch positiven Effekte zu einer Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung. Zudem trägt eine solche Dachgestaltung durch das geschaffene Grünvolumen gleichzeitig zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente erfüllt eine Dachbegrünung auch gestalterische Funktionen.

Begrünte Dächer können zudem ein wichtiges Element für das urbane Regenwassermanagement darstellen. Sie wirken diesbezüglich durch die Niederschlagsrückhaltung und die Abflussverzögerung. Mit Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse, sind diese Effekte von nachhaltiger Bedeutung.

Ferner ermöglichen begrünte Dächer durch den Ausgleich von Temperaturextremen eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus und insbesondere der Dachabdichtung sowie durch Schutz gegen Immissionen. In ökonomischer Hinsicht verbessert die Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz.

Innerhalb des Plangebiets Photovoltaik- und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Durch die Nutzung Erneuerbaren Energien in Form von für Photovoltaik- und Solaranlagen die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, eingespart werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Zudem bietet es auf dem Umbau des Gebäudes ein großes, einfach nutzbares Potential zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion, da bei der Nutzung von PV-Anlagen oder Solaranlagen keinerlei Emissionen ausgehen. Aus gestalterischen Aspekten wurden zudem Regelungen zur Anbringung der Anlagen bei geneigten Dächern sowie zu Flachdächern getroffen.

Auch bei Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen kann eine Dachbegrünung ausreichend ihre Funktion ausüben.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraums negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die die Materialien sowie die Höhe der Einfriedungen (max. 1,0 m zur Straße, 2,0 m zu Nachbargrundstücken) beschränken. Die Festsetzungen für die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient dem Ziel,

dass Einfriedungen optisch keine Barrieren darstellen und ein halböffentlicher Raum im Vorgartenbereich gewährleistet bleibt. Die Regulierung erfolgt, damit der Eindruck eines geschlossenen Charakters vermieden wird.

Damit eine Durchgrünung des Plangebiets erreicht werden kann, sind die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen. Hierdurch wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf dem Baugrundstück selbst untergebracht werden kann.

5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen Osterberg und Fritz-Golsen-Straße. Eine Zufahrt oder Zuwegung über den nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist ausgeschlossen. Zudem ist eine Feuerwehrezufahrt im Süden geplant, welche über die Straße „Osterberg“ inmitten des Plangebiets führt.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Ver- und Entsorgung⁹

Für die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers wird in der Straße „Osterberg“ und der Fritz-Golsen-Straße ein kurzer Schmutzwasserkanal erforderlich. Das südlichste Gebäude wird direkt an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Für den Hausanschluss des im Norden geplanten Gebäudes wird im Leitungsrecht zwischen dem oberen und den unteren Grundstücken ein Schmutzwasserkanal vorgesehen. Im Verlauf der Trasse wird auch die bestehende Hangentwässerungsleitung gekreuzt.

Das anfallende Oberflächenwasser muss entsprechend den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung § 55 (2) WHG vorrangig versickert oder alternativ zurückgehalten und gedrosselt zum nächsten Gewässer gebracht werden. Durch die Herstellung von Gründächern auf den Neubauten, großflächiger Beibehaltung von Grünflächen und sickerfähigen Befestigungen im Außenbereich kann der Abfluss gegenüber herkömmlichen Bauweisen merklich reduziert werden.

Im Hangrutschgebiet mit Schichtwasserführung ist anfallendes Niederschlagswasser zu fassen und schadlos abzuleiten (vgl. Geotechnischer Vorbericht). Es wird von einer gezielten Versickerung abgesehen.

Das im Bereich der überbauten Flächen anfallende Oberflächenwasser und Überlaufwasser aus den Gründächern wird gezielt abgeleitet. In der Straße „Osterberg“ wird ein Regenwasserkanal mit Anschluss an die vorhandene Verrohrung der Außengebietsentwässerung in der Fritz-Golsen-Straße verlegt. Die Hausanschlüsse der Gebäude an der Straße erfolgen direkt an den Regenwasserkanal. Für den Hausanschluss des im Norden geplanten Gebäudes wird parallel zum Schmutzwasserkanal ein Regenwasserkanal im Leitungsrecht zwischen dem oberen und den unteren Grundstücken verlegt. Dabei wird die Trasse der Hangentwässerung gekreuzt. Die Tiefenlage der zu kreuzenden Hangentwässerungsrohrleitung ist im Vorfeld zu erkunden. Die geplante südliche Häuserreihe muss vor Zufluss von Oberflächenwasser aus den darüber liegenden Hangflächen geschützt werden. Dafür wird entlang der nördlichen Grenze des südlichen Baufensters eine Längsmulde mit Ableitungsrichtung zum geplanten Regenwasserkanal in der Fritz-Golsen-Straße vorgesehen.

Für die Bewässerung der groß angelegten Grünflächen wird der Einbau einer Zisterne empfohlen.

Durch den im Norden festgesetzten 4 m breiten Pflanzstreifen wird zudem eine grüne Pufferzone geschaffen, durch welche ein Abfangen von möglicherweise in diesem Bereich anfallendem

⁹ Obermeyer, Entwässerungskonzept, Entwässerung des Plangebiets Bebauungsplan „Steinmühle- Änderung III, Erweiterung II“, Stand: 27.01.2022.

Außengebietswasser erfolgen kann. Die Gebäude sind darüber hinaus gegen Zufluss von Oberflächenwasser bei Starkregen zu schützen.

7 Starkregeneignisse

Hinweis

Die vorliegende Auszug für die VG Göllheim der Gefährdungsanalyse für Sturzfluten nach Starkregen (Stand 2018), welche durch das Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz für das gesamte Landesgebiet in Auftrag gegeben wurde, basiert auf folgenden Kartengrundlagen:

- Auen nach HoWaRüPo (Hochwasserrückhaltepotential) mit Stand 2004 (1)
- HQ100-Überschwemmungsgebiete nach HWRM-RL (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) mit Stand 2009 (1)
- Nutzungsdaten aus ATKIS-Datensatz mit Stand 2017 (2)
- Tiefenlinien aus dem erweiterten Gewässernetz mit Stand 2017 (3)
- Topographische Kartengrundlage mit Stand 2017 (2)

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

(1) Landesamt für Umwelt, Rheinland-Pfalz

(2) Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Rheinland-Pfalz

(3) Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz

Gefährdungsanalyse für Sturzfluten nach Starkregen

Die zu überplanende Fläche befindet sich in einer Hanglage im Norden von Zell. Das in der Umgebung anfallende Oberflächenwasser fließt nach Süden in Richtung der Primm und bildet geringe Abflusskonzentrationen angrenzend an das Plangebiet. Wirkungsbereiche Sturzflut nach Starkregen sind nicht anzutreffen.

Die Betrachtung der Abflussakkumulationen ergibt, dass innerhalb des Plangebiets keine Abflussströme von den nördlichen Hängen zusammentreffen. Diese fließen östlich und westlich des Plangebiets vorbei. Entlang der Fritz-Golsen-Straße ist eine hohe Abflusskonzentration zu verzeichnen. Dennoch kann im Fall eines Starkregeneignisses eine Gefahr durch Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Die Belastung kann dabei auch über die Kanalsysteme erfolgen, die in der Regel ebenfalls dem natürlichen Gelände folgen. Der Grad der Gefährdung ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.

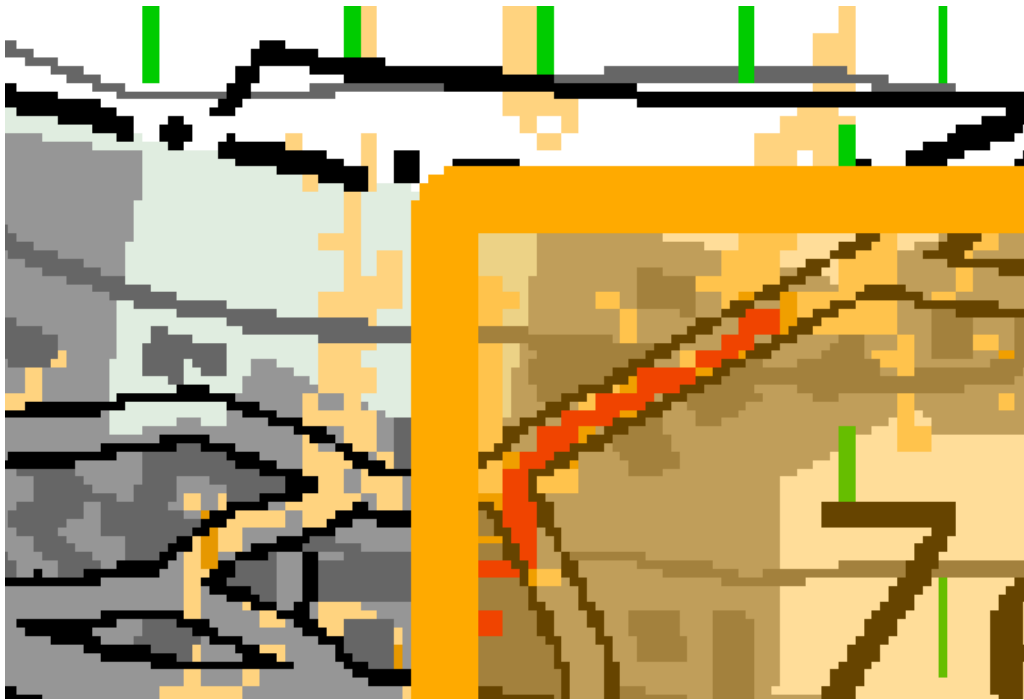


Abbildung 10: Gefährdungsanalyse Sturzflut¹⁰

8 Immissionen durch die Landwirtschaft

Immissionen durch die Landwirtschaft

Im Norden des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, der nicht der Erschließung des Plangebiets, sondern der Bewirtschaftung angrenzender Ackerflächen dient.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der nördlich angrenzenden Flächen ist mit temporären Belästigungen durch Geräusentwicklungen o.ä. zu rechnen. Die beschriebenen Störungen sind jedoch saisonal begrenzt, beschränken sich auf wenige Stunden im Jahr und sind aufgrund der Lage des Gebietes im ländlichen Bereich als ortsüblich einzustufen. Beachtlich ist jedoch der potenzielle Konflikt, der mit einem möglichen Spritzmitteleinsatz bzw. einer Spritzmittelabdrift verbunden sein kann. Selbst bei einer sachgerechten und bestimmungsgemäßen Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln mit Spritz- und Sprühgeräten kommt es zwangsläufig zu einer Abdrift der Behandlungsflüssigkeit auf Nachbargrundstücke und Oberflächengewässer. Sowohl Pflanzenschutzmittel als auch ihre Abdrift können aber schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch und Tier und das Grundwasser haben. Neben einer möglichen Gesundheitsgefährdung kann es zu weiteren Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigung und Niederschlag an den Gebäuden oder KFZ kommen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte 4 m breite private Pflanzstreifen PS2 entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie der angrenzende Wirtschaftsweg kann die störenden Einwirkungen minimieren, die sich aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ergeben.

Die nachteiligen Auswirkungen, die sich aus der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen ergeben, können durch diese Maßnahmen gegenüber eventuell vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen so auf ein hinnehmbares Maß reduziert werden.

¹⁰ Landesamt für Umwelt Rheinland- Pfalz, Projekt „Hochwasservorsorge durch Flussgebietsentwicklung“, Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen, Stand: 01.08.2018.

UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	6
1.1	Allgemeines	6
1.2	Inhalt und wichtigste Zielsetzung der Planung.....	6
2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	7
2.1	Lage des Plangebietes.....	7
2.2	Nutzungsstruktur Bestand.....	7
2.3	Bedarf an Grund und Boden.....	9
3	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	10
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP).....	10
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.2.1	Ergänzungssatzung „Osterberg“	12
3.3	Schutzgebiete	13
4	DARSTELLUNG DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	13
5	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	14
5.1	Schutzgut Boden und Fläche	15
5.1.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	16
5.1.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)	17
5.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	19
5.1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
5.2	Schutzgut Wasser	22
5.2.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	22
5.2.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)	22
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	24
5.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
5.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene	26
5.3.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	26
5.3.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand).....	27
5.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	28
5.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
5.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	30

5.4.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	30
5.4.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand).....	31
5.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	33
5.4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
5.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion	35
5.5.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	35
5.5.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand).....	35
5.5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	36
5.5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
5.6	Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.....	39
5.6.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	40
5.6.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand).....	40
5.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	42
5.6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43
5.7	Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter.....	43
5.7.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	44
5.7.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand).....	44
5.7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	44
5.7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	45
5.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgutübergreifend).....	46
5.9	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet	47
5.10	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	47
5.11	Nutzung erneuerbarer Energien.....	47
5.12	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	48
5.13	Beschreibung der umweltrelevanten und erheblichen Wechselwirkungen innerhalb und im Umfeld des Plangebiets.....	48
6	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	49
6.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	49
6.2	Ausgleichsflächen und darauf auszuführende Maßnahmen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

7	TECHNISCHE VERFAHREN, SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN UND ÜBERWACHUNG	55
7.1	Methodik zur Ermittlung des Umweltzustandes und Schwierigkeiten der der Umweltprüfung	55
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	56
8	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	58
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	59

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Entwurf des Bebauungsplans „Osterberg, 1. Teiländerung“ (Stand: November 2022)	6
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes im Ortsgefüge	7
Abbildung 3:	Nutzungen	8
Abbildung 4:	Nutzungen im Plangebiet	9
Abbildung 5:	Versiegelung im Bestand (Stand: 08/2022).....	10
Abbildung 6:	Ausschnitt der Gemeinde Zellertal aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz, 3. Teilfortschreibung 2018 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung).....	11
Abbildung 7:	Darstellung des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Göllheim (2006).....	12
Abbildung 8:	Ergänzungssatzung „Osterberg“ (Planbereich in rot)	13
Abbildung 9:	Bodenfunktionsbewertung (ohne Maßstab).....	18
Abbildung 10:	Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen	23
Abbildung 11:	Bilder Plangebiet	31
Abbildung 12:	Heutige potenzielle natürliche Vegetation. Rot: schematische Abgrenzung Plangebiet (ohne Maßstab).....	32
Abbildung 13:	Starkregenkarte, Plangebiet (rote Markierung)	41
Abbildung 14:	Bestandsgebäude	44
Abbildung 15:	Ergänzungssatzung Osterberg und BBP „Am Osterberg, 1. Teiländerung“	50

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, zu dokumentieren (§ 2a BauGB).

Nach § 2a BauGB sind

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zu ermitteln.

1.2 Inhalt und wichtigste Zielsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Osterberg, 1. Teiländerung“ sollen im Ortsteil Zell der Gemeinde Zellertal neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Für den Geltungsbereich bestehen für große Teile die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Osterberg“. Da die geplante Bebauung von den Festsetzungen der Ergänzungssatzung abweicht sowie den Geltungsbereich in Richtung Westen erweitert, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden sollen.

In dem Bebauungsplan werden Bauflächen für insgesamt vier die Wohngebäude ausgewiesen. Die in der Planzeichnung vermerkte Zone für Leitungsrecht verläuft im Zentrum den Plangebietes von Westen nach Südosten, es gilt zugunsten des Versorgungsträgers der Hangentwässerungsanlage. Neben Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden zudem u.a. Festsetzungen zur Bepflanzung sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen.

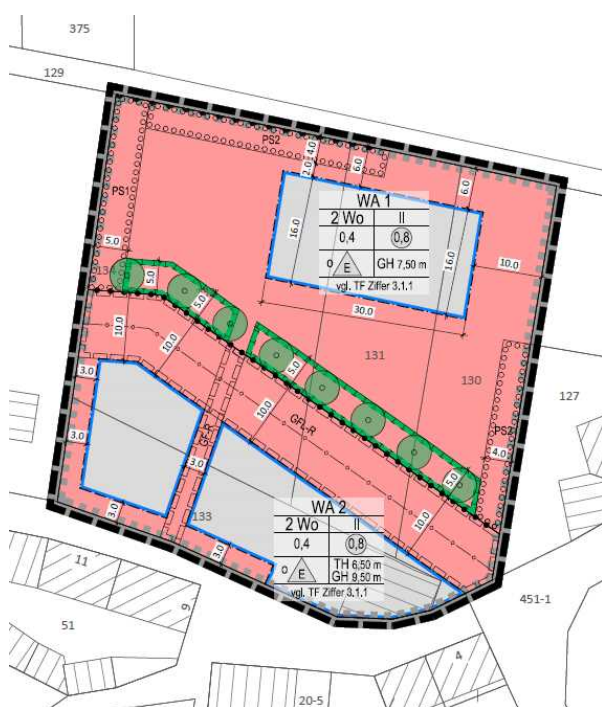


Abbildung 1: Entwurf des Bebauungsplans „Osterberg, 1. Teiländerung“ (Stand: April 2023)

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Lage des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Zellertal beabsichtigt im Norden der bebauten Ortslage des Ortsteils Zell ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Osterberg, 1. Teiländerung“ stellt sich als ungenutzte Grünfläche dar.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Kreuzungsbereiches der Straßen „Osterberg“ und der „Fritz-Golsen-Straße“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,42 ha. Die Flurstücke 130, 131, 132 und 133 werden vollständig beansprucht.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Wirtschaftsweg gefolgt von Rebflächen,
- im Osten durch Wohnbebauung,
- im Süden durch die Straßen „Fritz-Golsen-Straße“ und „Osterberg“ sowie Wohnbebauungen,
- im Westen durch eine Wohnbebauung mit zugehörigem Garten.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge¹

2.2 Nutzungsstruktur Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Osterberg, 1. Teiländerung“ stellt sich als brachliegende Ruderalflora dar. Bauliche Anlagen oder sonstige Versiegelungen sind auf dem Areal bis auf eine Garage im süd-westlichen Bereich nicht zu finden.

¹ LANIS RLP, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, August 2022.

Direkt im Süden wird das Areal durch die Fritz-Golsen-Straße begrenzt, an welche direkt Wohngebäude angrenzen. Auch im Osten und Westen wird das Plangebiet direkt von Wohnbebauung mit dazugehörigen Hausgärten umgeben. Weiter gen Südosten befindet sich ein Weingut. Im Norden wird das Plangebiet hin zur offenen Landschaft, welche durch landwirtschaftliche Rebflächen geprägt ist, durch einen Wirtschaftsweg begrenzt.



Abbildung 3: Nutzungen

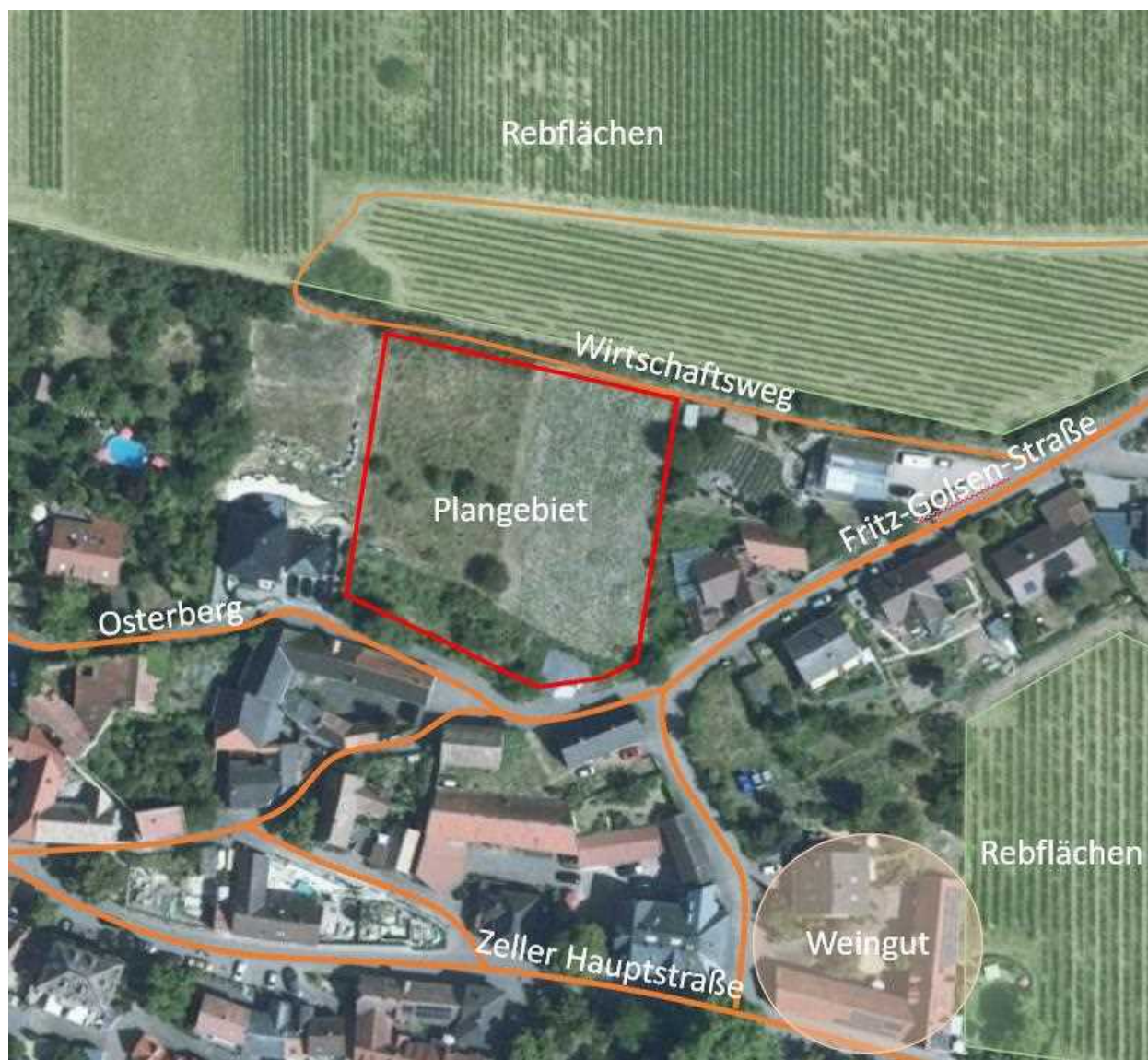


Abbildung 4: Nutzungen im Plangebiet²

2.3 Bedarf an Grund und Boden

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Am Osterberg, 1. Teiländerung“ soll nördlich des Ortsteils Zell, der Ortsgemeinde Zellertal die Möglichkeit geschaffen werden, innerhalb eines ca. 0,42 ha großen Bereichs eine Siedlungsflächenenerweiterung zu realisieren. Der Geltungsbereich ist im Bestand bis auf eine geringe punktuelle Versiegelung durch eine Garage (ca. 100 m²) unversiegelt. Durch die für den Bereich rechtskräftige Ergänzungssatzung ist im Bestand bereits eine Versiegelung von ca. 0,083 ha planungsrechtlich zulässig.

² LANIS RLP, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (als Grundlage), August 2022.



Abbildung 5: Versiegelung im Bestand (Stand: 08/2022)

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Baufläche von insgesamt 0,42 ha (Allgemeines Wohngebiet) fest. Die bauliche Ausnutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet von 0,4 geregelt. Aufgrund einer möglichen Überschreitung durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 im allgemeinen Wohngebiet bzw. 0,8 im Bereich des Wohngebiets ergibt sich somit zusammen mit den geplanten Erschließungsstraßen eine maximal mögliche Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 0,22 ha.

Im Hinblick auf das für den Bereich bestehende Planungsrecht ergibt sich durch die vorliegende Planung ein mögliche Mehrversiegelung von ca. 0,127 ha.

3 Ziele des Umweltschutzes

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Am Osterberg, 1. Teiländerung“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2018. Das Gebiet ist hierbei als Siedlungsfläche Wohnen sowie sonstige Freifläche ausgewiesen. Ziele der Raumordnung, die einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen könnten, liegen in wie beispielsweise Vorrangräume oder Grünzüge, sind nicht vorhanden.

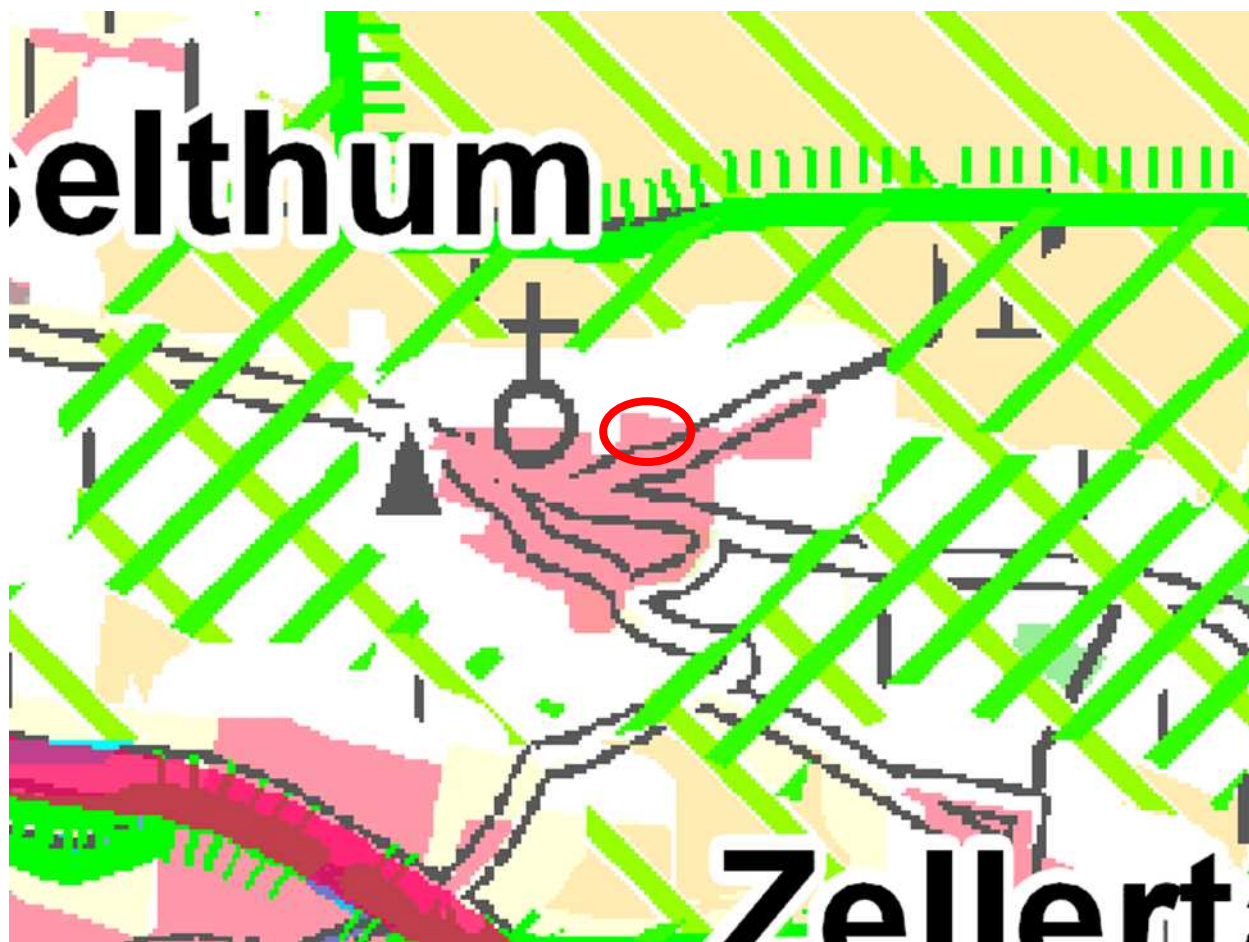


Abbildung 6: Ausschnitt der Gemeinde Zellertal aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz, 3. Teilfortschreibung 2018 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem Flächennutzungsplan der VG Göllheim ist der südliche Bereich der Fläche als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Im nördlichen Teilbereich ist eine Kompensationsfläche vermerkt. Die Darstellungen greift die Festsetzungen aus der für diesen Bereich gültigen Ergänzungssatzung auf.

Der Flächennutzungsplan der VG Göllheim befindet sich derzeit in einer Gesamtfortschreibung. Dort wird für das Plangebiet eine entsprechende Darstellung vorhanden sein.

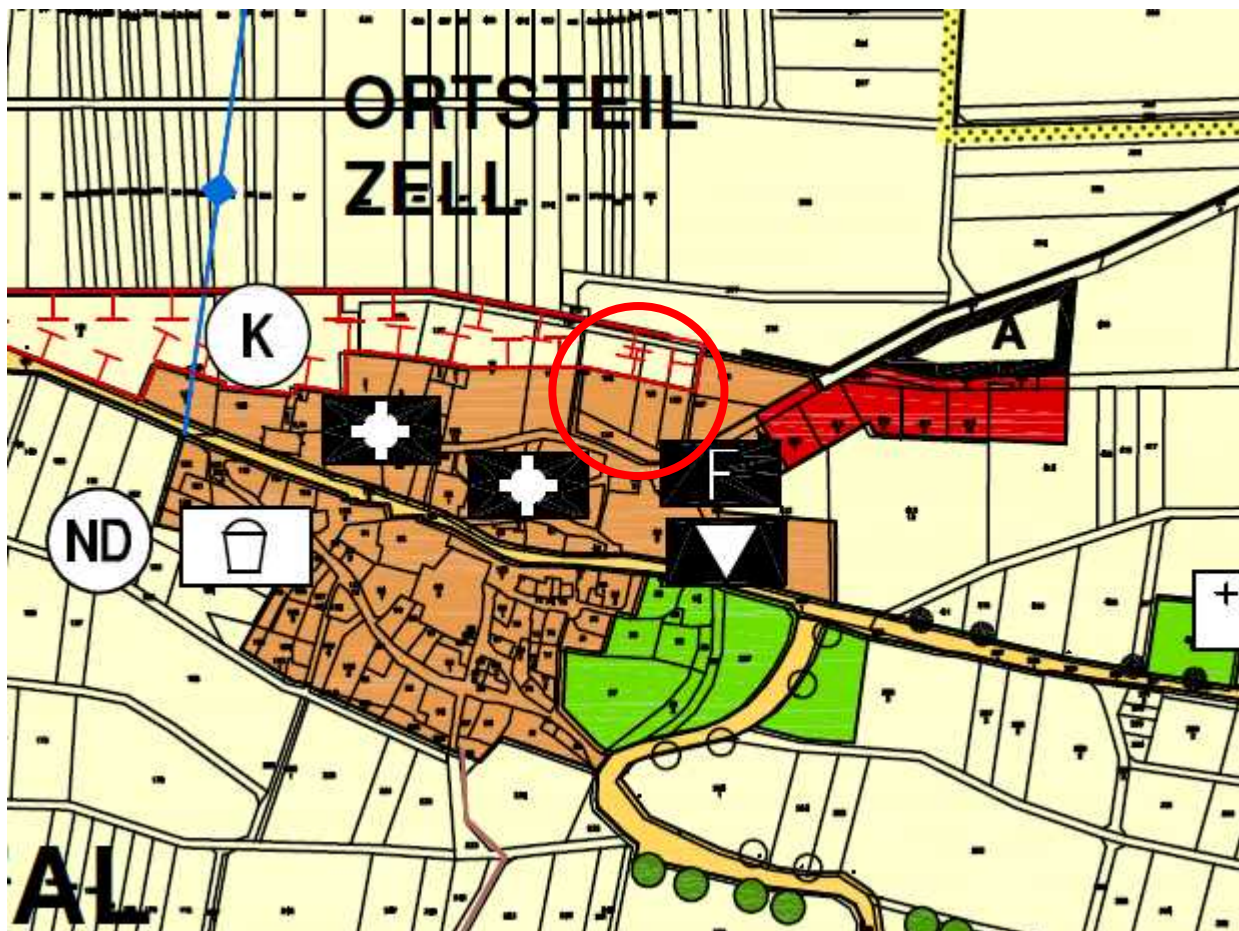


Abbildung 7: Darstellung des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Göllheim (2006)

3.2.1 Ergänzungssatzung „Osterberg“

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes besteht für große Teile die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Osterberg“.

In dieser wird der südliche Planbereich als Mischgebiet ausgewiesen. In diesem Bereich ist bereits zum aktuellen Zeitpunkt bei einer GRZ von 0,3 eine Bebauung mit Satteldach in offener Bauweise als Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig. Zudem ist im südlichen Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vermerkt, welches sich von Westen nach Osten über den Geltungsbereich erstreckt.

Der nördliche Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese ist gemäß der Satzung gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Somit ist bereits zu derzeitigen Stand in Großteilen des Plangebiets eine Bebauung zulässig.

Der für den mit der Satzung einhergehende Eingriff wurde entsprechend auf einer Teilfläche von rd. 2.000 qm auf der externen Ausgleichsfläche mit dem Flurstück 204/7 in der Gemarkung Harxheim erbracht.



Abbildung 8: Ergänzungssatzung „Osterberg“ (Planbereich in rot)

3.3 Schutzgebiete

Nach dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) Rheinland-Pfalz³ liegen keine Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete (Natura 2000) oder sonstige nationale/ internationale Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes. Das Areal befindet sich innerhalb eines Gentechnikfreien Gebietes nach § 19 LNatSchG. Nördlich gelegen, in ca. 250 m Entfernung, ist das Vogelschutzgebiet „Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flornborn“ (VSG-7000-035).

4 Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Wie zuvor dargelegt besteht für den Bereich bereits Planungsrecht in Form einer Ergänzungssatzung. Aufgrund steigender Nachfragen und geänderter Ansprüche wird eine Überplanung dieses Bereichs angestrebt. Das Plangebiet ist dabei bereits erschlossen und stellt sich derzeit als Baulücke im bereits bebauten Ortsgefüge dar.

Da für das Plangebiet bereits durch die rechtskräftige Ergänzungssatzung Baurecht besteht, gibt es keine sinnvollen alternativen Planungsmöglichkeiten.

Aufgrund der bestehenden Anschlusspunkte, des bereits bestehenden Planungsrechts, der anthropogenen Überprägung im Bestand und der Lage im Ortsgefüge bietet sich, insgesamt betrachtet, eine Entwicklung der Fläche zunehmend an.

³ LANIS RLP, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: August 2022.

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, zu dokumentieren (§ 2a BauGB).

Nach § 2a BauGB sind

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zu ermitteln.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang des Vorhabens und aufgrund der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind auf der Basis der Analyse des vorhandenen Datenmaterials voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Auswertung der bestehenden Rahmenplanungen, der jeweiligen Fachgesetze und der örtlichen Situation werden in den folgenden Kapiteln für den Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Schutzgüter des UVPG zunächst übergeordnete Zielvorstellungen dargestellt sowie jeweils schutzgutbezogen die ursprünglichen Umweltzustände (Ist-Zustand) betrachtet. Daran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung der Umweltzustände bei Durchführung und weiterhin bei Nichtdurchführung der geänderten Planung (Null-Variante) an. Abschließend werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB unter anderem Infolge

- a) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- b) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- c) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- d) der Art und Menge der erzeugten Abfälle,
- e) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- f) 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,
- g) der 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,
- h) der eingesetzten Techniken und Stoffe

zu beschreiben. Diese Beschreibung soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

„Auswirkungen auf die Umwelt“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG werden dabei, nach UVPVwV, als Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile der Umwelt oder der Umwelt insgesamt, definiert.

„Voraussichtliche“ Umweltauswirkungen sind dabei solche, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten können. Nachteilige Umweltauswirkungen sind dabei im Allgemeinen vorrausichtlich „erheblich“ aufgrund ihrer möglichen Schwere, ihrer möglichen Komplexität, ihrer möglichen Dauer, ihrer möglichen Häufigkeit oder aufgrund ihrer Irreversibilität.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die potenzialspezifische Risiko-/ Konflikteinschätzung erfolgt verbal-argumentativ. Die Einstufung der Konflikte ist schutzgutbezogen und an den jeweiligen Schutzziele und Grenzwerten für dieses Schutzgut orientiert. Die Bewertung verdeutlicht, ob für diesen Konflikt ein Handlungsbedarf besteht (hoher Konflikt) oder ob die Auswirkungen ohne Minderungsmaßnahmen zu tolerieren sind. Ein Vergleich der Konfliktstärke zwischen den Schutzgütern (beispielsweise zwischen Standortumfeld und Naturschutzgebieten) ist nicht möglich.

Die für das jeweilige Schutzgut dargelegten Maßnahmen zielen zunächst auf eine möglichst umfassende Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab. Unter Beachtung der möglichen Schutzmaßnahmen erfolgt dann auf Grundlage der Art und der Schwere des Eingriffs die Prüfung der Ausgleichbarkeit und die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen zur Kompensation. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

5.1 Schutzgut Boden und Fläche

Nach §2 Abs. 1 BBodSchG wird der Boden als „obere Schicht der Erdkruste“ mit ihren biologischen, chemischen und physikalischen Funktionen definiert. Entsprechend dient der Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Bestandteil des Naturhaushaltes für Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter- und Regulierungsstadium. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommt ihm darüber hinaus eine Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte zu. Der gewachsene Boden ist als Grundlage jeglicher Landnutzung sowie als prägende Basis der Lebensräume unserer heimischen Tier- und Pflanzenwelt ein schutzwürdiges Naturgut. Er ist in seiner Vielfalt der Bodenarten, Struktur, Aufbau, Nährstoff- und Bodenwasserhaushalt nicht vermehrbar und daher grundsätzlich sparsam zu nutzen, zu erhalten und vor Funktionsverlust zu schützen. Vor diesem Hintergrund ist das Schutzgut Boden zusammenfassend rein funktional-qualitativ zu betrachten.

Dem Schutzgut Fläche kommt an dieser Stelle vor dem Hintergrund des allgemein steigenden Flächenverbrauchs eine quantitative Betrachtung zu. Ihm wird durch die gesetzliche Neuakzentuierung eine Art Warnfunktion in Bezug auf den steigenden Flächenfraß zugeteilt. Auch ist der Aspekt Fläche mehr als

Umweltindikator zu qualifizieren, der die Inanspruchnahme von bisher in der Regel nicht versiegelter Bodenfläche - unabhängig von der Landnutzung und der Bodenqualität - ausdrückt. In Bezug auf das Schutzgut Fläche gilt es auch auf das innerhalb der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie⁴ gesetzten Ziels zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme hinzuweisen. Demnach soll bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag verringert werden.

Bei der Betrachtung des Schutzguts Fläche gilt es explizit die Auswirkungen auf die Fläche und den Flächenverbrauch zu richten. Unter Flächenverbrauch wird im rechtswissenschaftlichen Sinn die Umwidmung freier Fläche zum Zwecke von Siedlung und Verkehr verstanden.

5.1.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Bundesbodenschutzgesetz</i>	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie - siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
<i>Baugesetzbuch</i>	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. (Bodenschutzklausel)</p> <p>Wahrung sozialgerechter Bodennutzung</p>
<i>BNatSchG</i>	<p>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Mit allen Naturgütern ist, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend umzugehen.</p>

⁴ Die Bundesregierung, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Aktualisiert 2018.

<i>Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Ziel der Sanierung von Altlasten ist es, einen nachhaltigen Beitrag zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen dadurch zu leisten, dass auf einer Fläche ein Zustand hergestellt wird, der Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, nicht zulässt.
--	--

5.1.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand) ⁵

Das ca. 0,42 ha große Plangebiet des Bebauungsplans „Am Osterberg, 1. Teiländerung“ ist im Bestand fast vollständig unversiegelt. Lediglich ein geringfügiger Bereich von ca. 100 m² ist durch ein Nebengebäude im Bestand versiegelt. Die Fläche stellt sich ansonsten als brachliegenden Wiese dar.

Das Radonpotenzial befindet sich mit 14,6 kBq/m³ im niedrigen Bereich.⁶

Das Plangebiet stellt sich als ein hängiges Gelände dar, welches von Süden nach Norden hin eine Steigung von ca. 20 – 30 % aufweist. Die stärkste Steigung befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes, in welchem Steigungen bis 34 % nachgewiesen werden.

Der tiefste Punkt liegt im Südosten bei ca. 244 m ü. NHN und der höchste Punkt im Nordosten bei ca. 256 m ü. NHN, womit ein Höhenunterschied von 12 m zu verzeichnen ist.

Nach der Einordnung der Bodengroßlandschaften befinden sich die Flächen des Bebauungsplanes im Bereich der Lösslandschaften des Berglandes. Bodenart des erfassten Teilgebietes des Bebauungsplans weist sandiger Lehm auf. Die Bodenformgesellschaft wird von Böden aus fluviatilen Sedimenten gebildet.

In den Bohrungen im Zuge der durchgeführten Geotechnischen Voruntersuchung⁷ wurde zunächst unter der Grasnarbe (RKS 1) und dem Oberboden (RKS 2 bis RKS 4) aufgefülltes Material erbohrt. Die Auffüllung setzt sich aus Sand und Schluff mit wechselnden Anteilen der jeweils anderen Bodenart sowie schwach kiesigen bis kiesigen, schwach tonigen, mergeligen, oberflächennah auch organischen Anteilen zusammen. Die kiesigen Anteile werden von wenigen Ziegelbruchstücken, Kalk und Mergelsteinbruch gebildet. Die organischen Anteile wurden als Wurzeln erbohrt. Die Konsistenz der bindigen Böden ist steif bzw. steif bis halbfest, beim Überwiegen der nicht bindigen Anteile ist von einer lockereren, maximal mitteldichten Lagerung nach den durchgeführten schweren Rammsondierungen und den Beurteilungen des Bohrfortschritts der Kleinrammbohrungen auszugehen. Die Unterkante des aufgefüllten Bodens wurde in den Bohrungen RKS 1 bei maximal 1,2 m unter der GOK erkundet. Im Bereich von Gruben und Gräben bzw. Kanälen, Brunnenstuben ist mit Auffüllungen bis an die Gründungssohle dieser Einrichtungen zu rechnen.

Unterlagert wurde der aufgefüllte Boden zunächst von Schluffen mit sandigen und tonigen Beimengungen sowie auch Anteilen von Kalkstein -und Mergelbruchstücken. Die Konsistenz der Schluffe war meist halbfest bzw. steif bis halbfest. Die Schluffe werden von den tertiären Schichten in Form von Tonmergeln als Schluff mit sandigen, tonigen und mergeligen Beimengungen unterlagert. Die Konsistenz des Schluffs war in der Regel steif bis halbfest, teilweise steif. Eingelagert in den Schluff wurden Kalk- und Mergellagen erbohrt. Die Bohrungen RKS 1 bis RKS 4 wurden in diesen Schichten in Tiefen zwischen 2,5 m und 3,5 m unter der GOK auf diesem Kalk und Mergelstein fest.

Die Schlagzahlen der schweren Rammsondierungen DPH 1 und DPH 2 bestätigen den vorbeschriebenen Bodenaufbau. Sie zeigen die steife bis halbfeste bzw. halbfeste Konsistenz der Schluffe und Tone auf. Höhere Schlagzahlen weisen auf eingelagerte Kalk und Mergelbruchstücke bzw. Kalk- und Mergellagen hin.

⁵ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand: August 2022.

⁶ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand: August 2022.

⁷ BIW; Geotechnischer Vorbericht, Stand: 15.01.2021.

Das Ertragspotenzial der Böden in dem genannten Bereich wird als mittel eingeschätzt. Um das Verhältnis des Ertragspotenzials bewerten zu können, geben die Ackerzahlen genauere Hinweise. Diese belaufen sich auf dem Plangebiet zwischen >40 und ≤ 60 . Folglich kann das landwirtschaftliche Potenzial des Bodens als mittel eingeordnet werden.

Die Feldkapazität liegt mit 130 bis 260 mm im geringen Bereich. Das Nitratrückhaltevermögen wird als gering eingestuft. Die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird daher insgesamt als gering eingestuft.

Innerhalb des Plangebiets sind keine naturnahen, kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden kartiert. Die Archivfunktion wird daher insgesamt als gering eingestuft.

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind keine Altablagerungen im Plangebiet zu finden. Im östlichen Bereich besteht keine bis hin zur einer sehr geringen Bodenerosionsgefährdung. Ein kleiner Teilbereich im Süden weist eine sehr hohe Bodenerosionsgefährdung auf. Im Zentrum des Plangebietes liegt eine mittlere bis hin zur hohen Bodenerosionsgefährdung vor. Im nordwestlichen Teilbereich hingegen wird die Bodenerosionsgefährdung als gering eingestuft.

Bewertung:

Aufgrund der im Gebiet bestehenden sowie unmittelbar angrenzenden Nutzungen ist mit deutlichen anthropogenen Veränderungen der Bodenstruktur zu rechnen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ergibt sich zudem eine gesteigerte Gefahr für Wind- und Wassererosionen.

Aufgrund der für den Planbereich rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Osterberg“ ist innerhalb des Geltungsbereichs im Bestand eine Versiegelung von 0,083 ha planungsrechtlich zulässig.

Die Bodenfunktionsbewertung wird für das Plangebiet daher insgesamt als gering eingestuft.⁸



Abbildung 9: Bodenfunktionsbewertung (ohne Maßstab)⁹

⁸ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand: August 2022.

⁹ Ebd.

5.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigungen des Bodens durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) ▪ Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung / Verdichtung, temporär Verringerung der Versickerung ▪ Bodenabtrag im Bereich der Bauflächen ▪ Stoffeintrag: bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen ▪ Durch die Nutzung bestehender Anschlusspunkte für die Erschließung wird das Ausmaß möglicher negativen Auswirkungen auf das Schutzgut verringert
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits bestehendes Baurecht für einen Großteil des Plangebiets, Versiegelung von 0,083 ha zulässig. ▪ Zusätzliche voraussichtliche Versiegelung durch Änderung von lediglich 0,127 ha ▪ Bodenabtrag und Bodenversiegelungen durch die Realisierung der Bauflächen führen zu einer tiefgreifenden Zerstörung bis hin zum Verlust von Bodenfunktionen ▪ Im Bereich der Pflanzstreifen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen weiterhin bestehen ▪ Beeinträchtigung des Bodengefüges durch dauerhafte Versiegelung / Verdichtung ▪ Entfernung von Oberboden ▪ Verringerung der Versickerung ▪ Reduzierte Speicher- und Filterfähigkeit des Bodens ▪ Fläche steht für andere Nutzungen nicht mehr zur Verfügung
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Ausführungen zu aa)
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Ausführungen zu aa)
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen. ▪ Es ist davon auszugehen, dass erzeugte Abfälle sachgerecht nach den Vorgaben der Abfallwirtschaft der Kreisverwaltung Donnersbergkreis entsorgt werden.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen. ▪ Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. ▪ Bereich mit niedrigem Radonpotential (14,6 kBq/m³).

ff)	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
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg)	der 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
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Konfliktbewertung

Das Plangebiet stellt sich als brachliegende Wiesenfläche dar und ist dementsprechend im Bestand bis auf eine Fläche von ca. 100 m² unversiegelt. Für den Bereich besteht mittels der Ergänzungssatzung „Osterberg“ bereits teilweise Planungsrecht, welcher eine Versiegelung von ca. 0,083 ha zulässt. Durch die vorliegende Planung ergibt sich im Vergleich zu dieser bestehenden Satzung ein mögliche Mehrversiegelung von lediglich ca. 0,151 ha.

Die gravierendsten Auswirkungen des Vorhabens bestehen in der mit der Überbauung verbundenen Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Damit einher geht der Totalverlust aller Bodenfunktionen in größerem Umfang, vor allem der Speicher- und Reglerfunktion (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe). Die Neuversiegelung bisher unbeeinträchtigter Böden führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung auch von Böden als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung. Auch der mit der Herstellung von Bauflächen verbundene Bodenabtrag führt zu einer tiefgreifenden Zerstörung der Bodenfunktionen.

Da die vorhandenen Böden bereits anthropogen überformt wurden, durch die Änderung im Vergleich zum geltenden Recht nur ein geringfügige Mehrversiegelung begründet wird und dem Bereich nur eine geringe Bodenfunktionsbewertung im Bestand zugeordnet wird, wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes als nicht erheblich bewertet.

Der Boden ist aufgrund der teilweise geringen Plastizität der schluffigen Anteile sehr wasserempfindlich. Schon geringe Wasserzutritte genügen, um aus einem steifen oder halbfesten Boden einen weichen oder gar breiigen Boden zu machen bzw. diesen an der Oberfläche aufzuweichen. Auch reagieren die Böden empfindlich auf mechanische und insbesondere dynamische Beanspruchungen im Baubetrieb.¹⁰

Die im Geotechnischen Vorbericht dargestellten Aussagen (u.a. Baugrund, Baugrube, Gründung, Hangentwässerung usw. sind entsprechend zu beachten.

5.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die geplante Bebauung im Plangebiet ist zwangsläufig mit Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen von natürlichen Böden verbunden. Es ist nur in begrenztem Maße möglich, die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren. Im Rahmen der Festsetzungen werden entsprechende Maßnahmen festgelegt:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Boden und Fläche:

- Um Eingriffe in das Schutzgut Boden über das notwendige Maß weiter zu vermeiden und zu minimieren, ist die maximal mögliche überbaubare Fläche mit einer GRZ II von 0,6 geregelt. Somit

¹⁰ BIW; Geotechnischer Vorbericht, Stand: 15.01.2021.

dürfen 40 Prozent der verbleibenden Grundstücksflächen innerhalb des Wohngebietes nicht versiegelt werden. Bei der Befestigung von Flächen sollte auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad hingewirkt werden. Auf den Baufeldern kann eine Teilversiegelung, z.B. durch Pflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotterbeläge oder wasserdurchlässige Decken die Beeinträchtigung des Bodens minimieren.

- Durch die Festsetzung von Privaten Pflanzstreifen wird einer Versiegelung in diesem Bereich entgegengewirkt
- Überplanung eines Bereichs, für welchen mittels Ergänzungssatzung bereits eine Versiegelung zulässig ist. Maßnahme im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung schont Flächen an anderer Stelle.

Ausgleichsmaßnahmen Boden und Fläche:

- Durch die Anlage Privater Pflanzstreifen wird teilweise der Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung ausgeglichen.

Des Weiteren werden folgende Maßnahmen für das Plangebiet empfohlen, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Maßnahmen nach § 202 BauGB zur Wiederverwendung des Bodenaushubes vor Ort und Verbot der Überdeckung der verbleibenden belebten Bodenschicht.
- Verwendung von Teilen des wertvollen Oberbodens und Auftrag auf Flächen mit Böden von geringer bis mittlere Leistungsfähigkeit.
- Während einzelner Bauphasen darf zur Vermeidung von Bodenverdichtungen ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen stattfinden. Verdichtete Böden sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu lockern. Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) sind anzuwenden.

5.2 Schutzgut Wasser

Wasser tritt als Oberflächenwasser, Grundwasser und atmosphärisches Wasser in Erscheinung. Zwischen Oberflächengewässern, Grundwasserspiegel und Grundwasserfließrichtung besteht dabei ein enger funktionaler Zusammenhang.

5.2.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Wasserhaushaltsgesetz</i>	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird.
<i>Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz</i>	Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

5.2.2 Bestandsaufnahme (Ist-Zustand) ¹¹

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Südöstlich des Areals verläuft ca. 280 m entfernt, der Flutgraben, ein Gewässer 2. Ordnung. Das nächstgelegene Gewässer der 3. Ordnung ist der Pfrimm, südlich des Geltungsbereiches, in ca. 750 m Entfernung.¹²

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Hangentwässerungsanlage, welche von Bebauung freizuhalten ist. Diese wird mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL2) gesichert.

Die Gefährdungsanalyse für Sturzfluten nach Starkregen zeigt, dass innerhalb des Plangebiets die Wahrscheinlichkeit eines Entstehungsgebiets lediglich im südlichen Bereich als gering einzustufen ist, die restlichen Bereiche des Plangebiets sind nicht betroffen. Die Abflusskonzentrationen befinden sich östlich sowie westlich des Plangebiets. Entlang der Fritz-Golsen-Straße ist die Abflusskonzentration als hoch einzustufen. Der Grad der Gefährdung ist ggf. anhand weiterer Daten zu untersuchen.

Das Grundwasser wurde im Rahmen der Baugrunderkundungen am 7. Januar 2021 nicht erbohrt. Es ist jedoch mit einer intensiven Schichtwasserführung im Wesentlichen wahrscheinlich zeitlich versetzt nach Niederschlägen zu rechnen. Es ist auf den wenig durchlässigen Schichten und hier speziell oberhalb der Schluffhorizonte mit Stauwasser und Schichtwasser nach starken Niederschlägen oder in feuchten Perioden zu rechnen.

Der Boden ist aufgrund der teilweise geringen Plastizität der schluffigen Anteile sehr wasserempfindlich. Schon geringe Wasserzutritte genügen, um aus einem steifen oder halbfesten Boden einen weichen oder

¹¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Stand: August 2022.

¹² Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Stand: August 2022.

gar breiigen Boden zu machen bzw. diesen an der Oberfläche aufzuweichen. Auch reagieren die Böden empfindlich auf mechanische und insbesondere dynamische Beanspruchungen im Baubetrieb.¹³

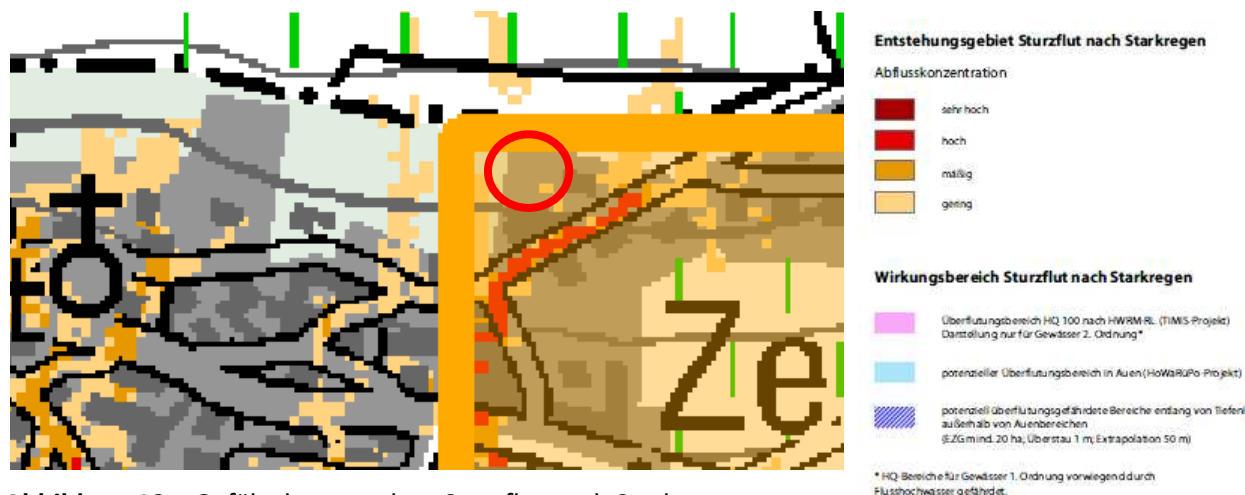


Abbildung 10: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen

Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht tangiert. In ca. 850 m Entfernung befindet sich südwestlich des Plangebietes ein Trinkwasserschutzgebiet der Zone II im Entwurf. Dieses wird von einem Pufferbereich der Schutzzone III umgeben, welcher in einer Entfernung von 730 m zum Planbereich liegt.

Zell liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 600 - 700 mm pro Jahr.¹⁴

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Pfrimm“. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit rund 43 mm/a im mittleren Bereich. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird als gut, wohingegen der chemische Zustand als schlecht eingestuft wird. Die Deckschicht stellt sich zudem als mittel bis ungünstig dar. Das Gebiet befindet sich zudem im Bereich mit Durchlässigkeitsklassen von geringer bis äußerst geringer Einstufung.

Das Plangebiet ist derzeit nahezu frei von Versiegelungen, das anfallende Oberflächenwasser versickert innerhalb der Fläche. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts für diesen Bereichs ist bereits eine Versiegelung von ca. 0,083 ha zulässig.

Bewertung:

Aufgrund fehlender Oberflächengewässer sowie aufgrund der vorherrschenden Bewertungskriterien liegt das Schutzgut Wasser an dieser Stelle in einem geringen bis mittleren Maße vor.

¹³ BIW; Geotechnischer Vorbericht, Stand: 15.01.2021.

¹⁴ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://www.umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Stand: August 2022.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenverdichtung mit einhergehender Reduzierung der Sickerwassermenge ▪ Die bereits beschriebene, mögliche Bodenverdichtung hat Einfluss auf den Wasserhaushalt innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung. Hierbei ist insbesondere die Reduzierung der Sickerwassermenge von Bedeutung.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Da die Fläche bisher kaum versiegelt ist kommt es durch den Bebauungsplan zu Auswirkungen auf das Schutzgut ▪ Berücksichtigung der Hangentwässerungsanlage (Geh- Fahr- und Leitungsrechte; keine Überbauung) ▪ Bestehendes Planungsrecht ermöglicht bereits eine Versiegelung von 0,083 ha. ▪ Verringerung der Grundwasserneubildung, des Wasserrückhaltevermögens und des Oberflächenabflusses ▪ Es wird mehr Niederschlagswasser konzentriert anfallen. ▪ Im Norden wird durch die Festsetzung einer privaten Bepflanzung eine unversiegelte Fläche erhalten und entwickelt ▪ Durch die Festsetzung einer GRZ wird ein möglichst hoher Grad an Filtrations- und Sickerflächen geschaffen ▪ Entwässerungskonzept
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung / Verdichtung, temporär Verringerung der Versickerung
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verringerung der Versickerung und der Grundwasserneubildung ▪ Durch die Festsetzung einer GRZ wird ein möglichst hoher Grad an Infiltrations- und Sickerflächen geschaffen
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) 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	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verringerung der Grundwasserneubildung, des Wasserrückhaltevermögens und des Oberflächenabflusses ▪ Insgesamt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.

gg)	der 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
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Konfliktbewertung

Die Versiegelung im Zuge der Bebauung und Erschließung führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch die festgesetzten Privaten Pflanzstreifen entstehen verbesserte bzw. gleichbleibende Versickerungsflächen.

Die für den Bereich rechtskräftige Ergänzungssatzung ermöglicht bereits eine Versiegelung von 0,083 ha. Im Hinblick auf das für den Bereich bestehende Planungsrecht ergibt sich durch die vorliegende Planung ein mögliche Mehrversiegelung von lediglich ca. 0,127 ha. Zudem wird durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Belege eine Verbesserung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht ermöglicht.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen, der Geringfügigkeit und der angedachten Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser als nicht erheblich eingestuft.

5.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die gesetzliche Grundlage für ein naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept bildet das Landeswassergesetz, wonach eine grundsätzliche Verpflichtung zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht. Danach soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Rückhaltung, Versickerung oder ortsnaher Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität in das Schutzgut Wasser führen, umgesetzt:

- Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Gestaltung möglichst umfangreicher Flächenanteile (Private Grünfläche, GRZ, möglichst enge Baufenster) dient der Minderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.
- Maßnahme zur Nachverdichtung führt lediglich zu einer geringfügigen Mehrversiegelung und schont Flächen an anderer Stelle.
- Durch die getroffenen Begrünungsmaßnahmen (Pflanzstreifen, Baumpflanzungen) werden neue Infiltrations- und Verdunstungsflächen geschaffen.

5.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Thema Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt. Dabei werden in der Betrachtung beider Aspekte vor allem auch die besonderen Wechselbeziehungen zwischen diesen Belangen und der menschlichen Gesundheit aufgezeigt, wobei im Mittelpunkt der Betrachtungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktionen steht. Die im Zusammenhang mit der Gesundheit und dem Wohlbefinden des Menschen stehenden Fragen bezüglich Schadstoffbelastungen etc. werden unter dem Kap. Schutzgut Mensch behandelt.

Als Klima wird der mittlere Zustand der atmosphärischen Witterungsbedingungen mit ihren Schwankungsbereichen an einem bestimmten Ort bezeichnet. Beschrieben wird das Klima durch die Elemente Temperatur, Niederschlag, Luftdruck, Luftfeuchte, Wind, Bewölkung und Strahlung. Jede Gebietseinheit zeichnet sich dabei durch ein spezifisches Meso- und Mikroklima aus. Das Mesoklima beschreibt eine Gebietsgröße von ca. 1 km bis 100 km in horizontaler und bis etwa 1 km vertikaler Ausdehnung. Für dessen Ausprägung sind hauptsächlich Geländeform, Hangneigung, Exposition und Beschaffenheit der Erdoberfläche von Bedeutung. Das Mikroklima erfasst die physikalischen Prozesse in der bodennahen Luftschicht bis ca. 250 m horizontal und ca. 2 m Höhe vertikal, die ihrerseits das Mesoklima beeinflussen und insbesondere für die Kaltluftentstehung von Bedeutung sind. Bestimmend sind dabei die gleichen Faktoren wie für das Mesoklima.

5.3.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Grundziel für das Schutzgut Klima/Luft ist die nachhaltige Sicherung bioklimatischer Regulationsleistungen. Für den Klimaschutz sollen lokalklimatisch bedeutsame Ventilationsbahnen und Flächen mit geländeklimatischer Ausgleichswirkung sowie die klimawirksame Durchgrünung von bebauten Flächen erhalten und entwickelt werden. Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen zum Ziel.

Quelle	Zielaussagen
<i>Baugesetzbuch</i>	Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (sog. Klimaschutzklausel) soll im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Ziel dieses Gesetzes ist zudem die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Ein weiteres Ziel ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
<i>Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.

<i>Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. Verordnungen</i>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
<i>TA Luft</i>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

5.3.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)

Das Klima der Region wird insgesamt als warm und gemäßigt klassifiziert. Es wird entsprechend der Klassifikation nach Köppen-Geiger als Ozeanklima eingestuft. Zudem weist der Bereich das ganze Jahr über deutliche Niederschläge auf. Dementsprechend liegt der Niederschlag für das Plangebiet bei 600 bis 700 mm/a im mittleren Bereich.¹⁵

Die thermische Situation im Plangebiet und seiner Umgebung stellt sich im Bestand insgesamt als sehr warm dar.¹⁶ Der Geltungsbereich wird jedoch keinem klimatischen Wirkungsraum zugeordnet. Auch ist im Untersuchungsraum keine großräumige Luftaustauschbahn kartiert.¹⁷

Als Kaltluftflüsse, Hangabwinde oder Bergwinde bezeichnete Luftaustauschprozesse beruhen auf der Eigenschaft der Luft, sich gegenüber Temperaturänderungen der Erdoberfläche träge zu verhalten. An der bei negativer Strahlungsbilanz beginnenden Abkühlung der Erdoberfläche nimmt zunächst eine dünne, dem Erdboden aufliegende Schicht teil. Koppeln, Wiesen, und Flächen mit niedriger Vegetation produzieren auf Grund ihrer nächtlichen Auskühlung durchschnittlich etwa 12 m³ Kaltluft pro m² und Stunde. Bei fehlendem Abfluss würde somit die Kaltluftobergrenze um 0,2 m/min ansteigen, was theoretisch in einer Stunde zu einer 12 m dicken Kaltluftschicht führen kann. Unter Mitwirkung des Geländereiefs lassen jedoch die sich im Bereich unterschiedlich temperierter Räume einstellenden Dichte- bzw. Druckunterschiede schon kurz nach Sonnenuntergang entsprechende Ausgleichströmungen entstehen. Geländehohlformen kanalisieren dabei den bodennahen Kaltluftfluss, welcher in hängigem Gelände die Dimension von leichteren Winden annehmen kann.

Die vorherrschende Wiesenfläche sorgt für eine vermehrte Kaltluftproduktion. Hierbei sorgen besonders Flächen mit geringen Vegetationsformen für eine erhöhte Kaltluftproduktion. Kaltluft fließt dabei dem Geländegefälle folgend hin zum tiefen gelegenen Punkt ab. Demnach fließt die im Gebiet und auf den umliegenden Rebflächen produzierte Kaltluft im hier betrachteten Fall von Norden hin Richtung Süden ab. Die produzierte sowie die über das Gebiet abfließende Kaltluft dient somit voraussichtlich dem südlich angrenzenden Wirkungsraum Siedlung. Die im Gebiet befindlichen Nebenanlagen und Gehölzstrukturen stellen dabei bereits mögliche Strömungshindernisse dar. Die derzeit bereits zulässige Bebauung würde ebenfalls ein entsprechendes Hindernis darstellen. Aufgrund der Querstellung des Gebäudes im Verhältnis zum vermuteten Strömungsflusses der Kaltluft sowie aufgrund der Vegetationshöhe der direkt an das Gebiet angrenzenden Rebfläche ist somit insgesamt mit einem verringertem Kaltluftabfluss zu rechnen.

¹⁵ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://www.umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Stand: August 2022.

¹⁶ Ebd.

¹⁷ LANIS RLP, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: August 2022.

Diese Kaltluft wird zudem über natürlichen Flächen gebildet. Aufgrund fehlender lufthygienischer Belastungen im direkten Umfeld ist diese als Frischluft einzustufen.

Die Kaltluft hat demnach insgesamt einen positiven Effekt auf die human- biometeorologischen Wirkungskomplexe und somit auf die menschliche Gesundheit der angrenzenden Bevölkerung.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Planung, der Lage im ländlichen von Rebflächen umgebenden Randbereich sowie aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation, welche hier die Beurteilungsgrundlage bildet, ist das Gebiet insgesamt mit einer mittleren Bedeutung für das Kleinklima einzustufen.

Bewertung:

Das Plangebiet ist als mäßiger Kaltluftproduzent einzustufen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sowie der vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Strömungshindernisse sind diese Effekte für die Umgebung jedoch voraussichtlich nicht von wesentlicher Bedeutung. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ergibt sich eine gesteigerte Vulnerabilität des Plangebietes hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels

Insgesamt ist nur von einer eingeschränkten Bedeutung des Plangebietes für das lokale Klima auszugehen.

5.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigungen der Luft durch die Baumaßnahmen in Form von Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs)
Anlage- und betriebsbedingt:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verringerung von Kaltluftflüssen, Verringerte Kaltluftproduktion. ▪ Von den zukünftigen Nutzungen sind Emissionen unterschiedlicher Art zu erwarten. Art und Ausmaß der zu erwartenden Emissionen aus der Nutzung als Wohngebiet können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht exakt beschrieben werden. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Wohnnutzung ist nur von einer geringfügigen Steigerung von Emissionen auszugehen. ▪ Die Begrünungsmaßnahmen (Pflanzfestsetzungen, Privates Grün) tragen zu einer Verbesserung der Luftfeuchtigkeit, des CO₂- Haushalts (Fixierung), der Strahlenverhältnisse (Absorption) sowie des Wassermanagements (Entlastung v.a. bei Starkregen) bei. Der Grünfestsetzungen tragen somit insgesamt zu einer geringfügigen Verbesserung des Mikroklimas bei. ▪ Pufferzone von ca. 10,00 m für abfließende Kaltluft durch Abstand Baufenster sowie Wirtschaftsweg hin zu den Rebflächen ▪ Festsetzung von Gehölzstreifen und Baumpflanzungen führen zu einer deutlichen Verbesserung des Mikroklimas ▪ Potenzielle Eignung für die Nutzung von Solarenergie sowie für die Dach- und Fassadenbegrünung. ▪ Bauflächen sorgen auf Grund der dauerhaften Versiegelung sowie der anthropogenen Wärmeproduktion zu einer Verschlechterung des Kleinklimas. ▪ Baukörper führen zu einer Modifikation der Luftströme
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft durch die Nutzung natürlicher Ressourcen zu rechnen ▪ Verringerung von Kaltluftflüssen, Verringerte Kaltluftproduktion.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen

Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen. ▪ Keine erhöhte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels.
ff) 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	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nach derzeitigem Stand nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der 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	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Konfliktbewertung

Es ist mit mäßigen Auswirkungen auf das Kleinklima im Plangebiet und seiner direkten Umgebung zu rechnen, da die Kaltluftproduktion durch die Neuversiegelung verringert wird. Auch kann es durch die künftige Überplanung zu Modifikationen von Luftströmen kommen. Diese ergibt sich bereits in verringertem Maße aus derzeit rechtskräftigen Ergänzungssatzung. Durch die unterordnete klimatische Bedeutung des Plangebietes für die nahe gelegenen Siedlungsgefüge sind hier keine relevanten klimatischen Veränderungen zu erwarten, die wesentlich über den Geltungsbereich des Plangebietes hinausgehen. Die geplanten Grünfestsetzungen tragen darüber hinaus zu einer Verbesserung des Kleinklimas (u.a. Luftfeuchtigkeit, Absorption) sowie der Luftqualität (u.a. Fixierung von Schadstoffen) innerhalb des Gebiets bei. Die Fläche kann weiterhin als klimatischer Ausgleichsraum dienen und zudem für eine Verbesserung des umliegenden Kleinklimas führen. Durch das minimal gesteigerte Verkehrsaufkommen im Zuge der Planung, ist nur mit einer geringfügigen Verschlechterung ohne wesentliche Auswirkungen zu rechnen.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überprägung, der Lage, der geringen Gebietsgröße und der vorgesehenen Maßnahmen des Plangebiets, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als geringfügig anzusehen.

5.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sollen einen Beitrag zum Temperatenausgleich innerhalb des Gebietes leisten. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen solche Vegetationsflächen zur Sauerstoffproduktion bei.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Eingriffintensität in das Schutzgut Klima führen, umgesetzt:

- Die Festsetzungen zur Anlage von Gehölzpflanzungen verringern mikroklimate Auswirkungen der Versiegelung (z.B. durch Festsetzung von Baumpflanzungen).
- Die Festsetzung der Baufenster ermöglicht eine solaroptimierte Bauweise

5.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind in der Umweltprüfung eng miteinander verknüpft. Unter dem Aspekt Tiere werden in erster Linie Vögel, Amphibien, Reptilien sowie weitere im Einzelfall betroffene Tiergruppen, deren Arten und deren Lebensgemeinschaften behandelt. Die zu untersuchenden Tiergruppen werden vor allem durch die Auswirkungen des Vorhabens und die betroffenen Biotope bestimmt.

Das Thema Pflanzen umfasst dabei die Betrachtung der Lebensraumtypen, der Biotope, der Pflanzengesellschaften und der vorkommenden Pflanzenarten. Dabei gilt es bei den vorkommenden Pflanzenarten vor allem deren Natürlichkeit und Seltenheit/Gefährdung zu betrachten. Pflanzengesellschaften bzw. Biotope sind nach ihrer regionalen und überregionalen Bedeutung einzustufen. Darüber hinaus ist bei deren Betrachtung ein Augenmerk auf die Seltenheit/ Gefährdung der Arten, die Ausprägung/ Struktur/ ökologische Funktion, die zeitliche/ räumliche Wiederherstellbarkeit sowie die Repräsentanz der Biotope zu legen.

Unter den Betrachtungspunkt Biologische Vielfalt fallen dabei vorhandenen Ökosysteme, die Lebensgemeinschaften, die Arten sowie die innerartliche Vielfalt. Hierbei sind vor allem die nach BNatSchG und LNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft zu betrachten. Für das Schutzgut Biologische Vielfalt wird auf einen eigenen Bewertungsrahmen verzichtet. Stattdessen werden entsprechende Kriterien wie Arten- und Lebensraumvielfalt insbesondere bei den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ mitberücksichtigt.

Die einzelnen Belange sind dabei untereinander eng miteinander verzahnt und stark voneinander abhängig. Insgesamt werden bei der Betrachtung des Schutzgutes vor allem die besonderen Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Belangen aufgezeigt.

5.4.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Bundesnaturschutzgesetz; Naturschutz-gesetz Rheinland-Pfalz</i>	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, - die Nutzbarkeit der Naturgüter, - die Pflanzen- und Tierwelt sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

<p><i>Baugesetzbuch</i></p>	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie <p>die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.</p>
<p><i>FFH-Richtlinie</i></p>	<p>Ziel ist der Schutz und die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt.</p>
<p><i>Vogelschutzrichtlinie</i></p>	<p>Ziel ist der langfristige Schutz und die Erhaltung aller europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume.</p>
<p><i>EU-Artenschutzverordnung</i></p>	<p>Ziel ist der Schutz besonders oder streng geschützter Arten.</p>

5.4.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)

Das Plangebiet stellt sich als unversiegelte offene Fläche dar. Gehölzstrukturen sind nur vereinzelt im südlichen Bereich vorzufinden. Der Bereich stellt sich als eine Ruderalflora mit Süßgräsern, Löwenzahn und Brombeeren dar. Aufgrund der niedrigen Bewuchshöhe und der wenig strukturreichen Bestockung sind keine potentiellen Habitate zu erwarten. Im südlichen Bereich ist durch ein Nebengebäude bereits eine Fläche von ca. 100 qm im Bestand versiegelt.



Abbildung 11: Bilder Plangebiet

Im Osten und Westen schließt das Gebiet an vorhandene Wohnbebauung an. Im Süden grenzt es an den Kreuzungsbereich der „Osterstraße“ und der „Fritz-Golsen-Straße“. Im Norden folgen landwirtschaftliche Nutzflächen, welche Lärm- und Geruchsemissionen erzeugen können. Die landwirtschaftlichen sowie die

verkehrlichen Emissionen stellen einen bestehenden Konflikt dar. Dementsprechend ist das Plangebiet bereits entsprechenden Störinflüssen beeinflusst und insgesamt stark anthropogen überprägt.

Das derzeit geltende Planungsrecht für diesen Bereich (Ergänzungssatzung) ermöglicht bereits eine Bebauung/ Versiegelung des südlichen Planbereich. Im Norden setzt die Satzung eine Private Grünfläche fest, welche gärtnerisch zu nutzen ist. Hierdurch ergibt sich bereits eine potenzielle verstärkte anthropogene Überprägung des Untersuchungsbereichs.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)¹⁸ bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden. Da in unserer Kulturlandschaft natürliche vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) im Plangebiet liegt im Bereich eines Traubeneichen-Hainbuchenwaldes trockener Ausprägung.¹⁹

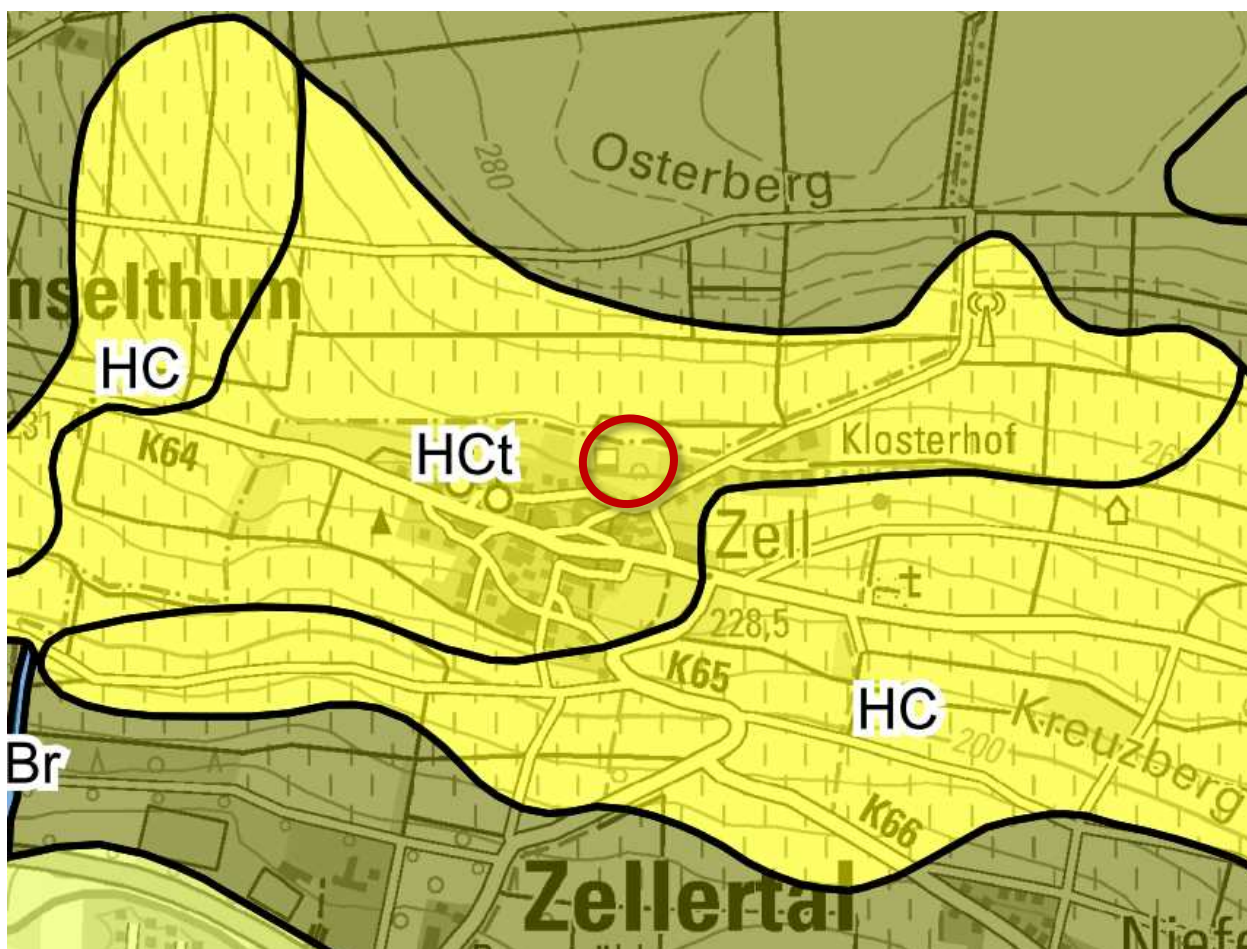


Abbildung 12: Heutige potenzielle natürliche Vegetation. Rot: schematische Abgrenzung Plangebiet (ohne Maßstab)²⁰

¹⁸ Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Oppenheim.

¹⁹ Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand: August, 2022.

²⁰ Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand: August, 2022.

Biotope oder Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Ca. 240 m nördlich des Plangebiets befindet sich das Vogelschutzgebiet „Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flomborn“ (VSG-6314-401). Im Südwesten des Ortsteils Zell ist zudem das Naturdenkmal „Kalkalgenstock“ (ND-7333-052) zu finden.²¹

Bewertung:

Aufgrund der derzeitigen planinternen Nutzungen und Biotopstrukturen sowie der bestehenden planungsrechtlichen Situation ist von einer geringfügigen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut auszugehen.

5.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigungen der Fauna durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) ▪ Abrissarbeiten sind nur in einem sehr geringfügigen Ausmaß erforderlich
Anlage- und betriebsbedingt:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Hinblick auf die spätere Nutzung als Wohngebiet ist in erster Linie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen möglich ▪ Verlust von Grünflächen ▪ Private Freiflächen sowie Pflanzfestsetzungen (u.a. Bepflanzung Grundstücke) schaffen Ersatzlebensräume ▪ Private Pflanzstreifen sowie Baumreihe am nördlichen Gebietsrand sichern eine Pufferzone hin zur freien Landschaft und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen, Minderung von möglichen Störreinflüssen. ▪ Wahl von standortgerechten, landschafts- und ortstypischen Gehölzfestsetzungen ▪ Pflanzstreifen, Baumreihe, Magergrünland sowie Dachbegrünung schaffen vielseitige neue Biotopstrukturen. ▪ Versiegelung in verringertem Umfang bereits planungsrechtlich zulässig
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ temporärer Verlust von Fläche und Vegetation, Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung / Verdichtung, temporär Verringerung der Versickerung.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dauerhafte Flächenneuinanspruchnahme. ▪ Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. ▪ Ausgleichsmaßnahmen schaffen eine ökologische Aufwertung im räumlichen Zusammenhang (Gehölzpflanzungen innerhalb Planbereich) ▪ Verringerung der Versickerung, Verlust von Bodenfunktionen ▪ Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Überprägung des Plangebiets wird die nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen nicht maßgebend beeinträchtigt.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.

²¹ Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 05.12.2019

ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff)	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
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg)	der 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
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima / Klimawandel durch die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf durch die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Konfliktbewertung

Die Überbauung der bislang unversiegelten Fläche, die lediglich eine Ruderalflora mit niedriger Bewuchshöhe aufweist, hat keine negativen Auswirkungen auf Lebensräume, da aufgrund der wenig strukturreichen Bestockung keine potentiellen Habitats zu erwarten sind.

Durch die zahlreichen Grünmaßnahmen (Dachbegrünung, Pflanzstreifen, Magergrünland, Baumpflanzungen) auf dem Grundstück wird der Bodenversiegelung Rechnung getragen und die derzeit bestehende Ruderalfläche ökologisch aufgewertet und strukturreiche Bereiche geschaffen.

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

Es lassen sich aufgrund der vorherrschenden Flora und Fauna keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt erkennen.

5.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind vorgesehen:

- Festsetzungen zur Anlage von Baumpflanzungen und Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken schaffen neue Biotopstrukturen sowie eine grüne Pufferzone zu angrenzenden Nutzungen.
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (vgl. Kapitel 6) und Festsetzung von Ersatzpflanzungen.

5.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist stärker der Subjektivität des Betrachters unterworfen als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist im Rahmen dieses Fachbeitrages eine besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landespflege nennt.

Das Landschaftsbild wird sowohl durch die einzelnen Elemente (Landschaftsbildelemente) gebildet, die den Aufbau der Landschaft bestimmen, als auch durch deren Zusammentreten zu einem räumlichen Beziehungsgefüge, den Landschaftsbildeinheiten.

5.5.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Bundesnaturschutzgesetz; Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

5.5.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Großlandschaft Nördliches Oberrheintiefland. Die typische Geländestruktur entstand als Grabenbruch im Zuge tektonischer Verwerfungen. Das Rheinhesische Tafel- und Hügelland (untergeordneter Landschaftsraum) gehört zu den niederschlagsärmsten Gegenden Deutschlands. Aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit dominieren Ackerbau und Weinbau, das Gebiet ist ausgesprochen waldarm.²²

Der Untersuchungsraum wird der Landschaftseinheit Mittleres Pfrimmtal zugeordnet. Die fast völlig waldfreie Landschaft wird von Landwirtschaft und Weinbau geprägt. Der gewundene Verlauf der Pfrimm sowie die Ufergehölze im Talgrund beleben die sonst ausgeräumte Landschaft.²³

Der Nutzungstyp des Plangebietes stellt sich aktuell überwiegend als Brachlandfläche und geringfügig als Gehölzfläche dar. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich Gebäude im Bestand. Diese strukturgebenden Elemente befinden sich allerdings nur auf einem sehr kleinen Teil der Fläche, weshalb sich insgesamt in dem Betrachtungsraum nur eine geringfügige Vielfalt ergibt. Das Gebiet grenzt im Westen und im Osten an den Siedlungskörper von Zell. Im Norden geht das Gebiet in die offene Landschaft über.

Die nördlich umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen stellen zudem eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar. Die relativ, konstant anthropogen überprägte Fläche bietet daher hinsichtlich des Landschaftsbildes insgesamt nur eine bedingte Eigenart und Schönheit dar.

²² LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/grosslandschaft.php?gl_nr=22/23, Stand: August 2022.

²³ LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=227.50, Stand: August 2022.

Im Norden verläuft direkt an das Gebiet angrenzend ein Wirtschaftsweg. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs und endet aufgrund starken Bewuchses direkt an unmittelbar westlich des Plangebiets. Naherholungsräume sind demnach über diese Wegeverbindung derzeit nicht erreichbar.

Das Plangebiet selbst übernimmt dabei aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der fehlenden Wegeverbindungen sowie aufgrund der Geringfügigkeit nur einen sehr geringen Stellenwert für die Naherholung.

Bewertung:

Das Plangebiet selbst nimmt aufgrund der vorhandenen umgebenden Störreinflüsse, der fehlenden Strukturvielfalt sowie der Kleinräumigkeit nur einen sehr geringen Stellenwert für die Naherholung ein. Zudem stellt sich der der Geltungsbereich aktuell als eine Lücke zwischen weiteren Wohnbebauungen dar. Auch ist die Fläche und seine direkte Umgebung bereits anthropogen überprägt. Insgesamt ist somit nur von einer sehr eingeschränkten Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung auszugehen.

5.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporär kann es im Umfeld des Plangebietes zu einem erhöhten Lärmaufkommen kommen. Ggf. auftretende Belastungen sind temporär.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit wurden die Höhenentwicklung sowie die Dichte der Baukörper geregelt. ▪ Gebietsrandeingrünung (privater Pflanzstreifen im Norden) ▪ Fügt sich in umgebende Siedlungsstruktur ein ▪ Überplanung einer Fläche mit bestehendem Planungsrecht ▪ Erhalt strukturgebender Grünelemente ▪ Durchgrünung mittels Pflanzfestsetzungen wie z.B. Grundstücksbäume schafft neue Strukturelemente und steigern die Erlebbarkeit. ▪ Anschluss an bestehende Strukturen schafft eine harmonische Abrundung des Siedlungsrandes. ▪ Lückenschluss zwischen bebauten Grundstücken. ▪ Minderung von möglichen Störreinflüssen durch umfangreiche Eingrünung (Baumreihe) des in exponierter Lage befindlichen Bereiches WA1.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ temporärer Verlust von Fläche und Vegetation, Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung / Verdichtung, temporär Verringerung der Versickerung.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dauerhafte Flächeninanspruchnahme ▪ Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna ▪ Weites gehender Erhalt von strukturgebenden Grünelementen
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge an Emissionen zu rechnen.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) 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	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der 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	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Konfliktbewertung

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Errichtung der Gebäudes in Hanglage gegeben. Vom Tal aus blickend sind die Gebäude ein markanter Kubus und schafft somit eine neue Sichtbeziehung. Ein Anschluss an bestehende Wohnbebauung ist im Osten gegeben, sodass sich das Gebäude an das Ortsgefüge angliedert und dieses somit erweitert. Es resultiert im Norden eine neue Ortsrandsituation, die visuellen Konsequenzen auf das Landschaftsbild mit sich zieht, jedoch durch die Geringfügigkeit der Fläche als vertretbar anzuerkennen ist. Durch die umfangreiche Ein- und Durchgrünung, **hier vor allem Pflanzstreifen und Baumreihe**, können mögliche Störreinflüsse weiter gemildert werden und neue Strukturelemente geschaffen werden. **Insgesamt kann durch die genannten Maßnahmen ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Bestand sowie ein verträgliches Maß hin zur Landschaft geschaffen werden.**

Aufgrund der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Am Osterberg“ wurde das Gebiet bereits im größeren Umfang überplant, sodass die Fläche im Plangebiet das Erscheinungsbild nicht wesentlich negativ beeinflusst. Das Grundstück wird durch Pflanzmaßnahmen aufgewertet.

Somit sind auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

5.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ein Verzicht auf eine Bebauung als einzige Vermeidungsmaßnahme kommt aufgrund der sonstigen abwägungsrelevanten Aspekte für den Plangeber nicht in Betracht. Die Einbindung der Gebäudekörper geschieht durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen.

Hinsichtlich des relevanten Landschaftsbildes sollten Maßnahmen getroffen werden, die eine gestalterische Dominanz der Baukörper möglichst begrenzen. Dies kann beispielsweise durch Regelungen zur Gebäudehöhe, Fassaden- und Dachgestaltung oder Gliederung von Stellplatzflächen durch Vegetation geschehen.

Zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholungsfunktion sind vorgesehen:

- Die Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen mindert Ortsbildbeeinträchtigungen.
- Festsetzung eines privaten Grünstreifens zur Schaffung einer strukturgebenden Gebietseingrünung (Ortrandeingrünung)
- Pflanzfestsetzungen auf den Grundstücken (Sicherstellung eines Mindestmaßes an Durchgrünung und Einbindung).
- Anschluss an bestehende Anschlusspunkte (Abrundung des Ortsrandes), Lückenschluss

- Festsetzungen über die Art und Maß der baulichen Nutzung, die eine Anbindung an die bestehenden Nutzungen gewährleisten sollen.

5.6 Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht bei der Umsetzung der bauleitplanerisch vorbereiteten Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen Arbeiten und Erholung gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen.

Der Begriff der Gesundheit beschreibt dabei den „Zustand völligen psychischen, physischen und sozialen Wohlbefindens“ (WHO). Die Gesundheit der Menschen wird dabei von zahlreichen Faktoren beeinflusst. Einen wichtigen Einflussfaktor stellt in diesem Zusammenhang die Umwelt dar. Zu den relevanten Gesundheitsdeterminanten, die es zu berücksichtigen gilt, zählen allgemein:

- die sozialräumlichen Faktoren (u.a. die Wahrnehmung der bebauten Umgebung, soziale Lage, psychosoziale Wirkungszusammenhänge, soziodemographische und sozioökonomische Aspekte, Räume die Sozialkontakte ermöglichen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, kulturelle Bedürfnisse)
- die naturräumlichen Faktoren (u.a. der Erholungswert, das Klima (z.B. thermische Belastung, Starkregen), der Erholungswert, Biodiversität, Verfügbarkeit von Landschaftsräumen, Ästhetik, Ruhe,)
- die physikalischen Faktoren (u.a. Lärm, Erschütterungen, (nicht-) ionische Strahlung, Schallimmissionen, Lichtimmissionen, elektromagnetische Felder)
- die chemischen Faktoren (u.a. NO_x, Schadstoffe, Feinstaub, Nahrung und Trinkwasser, Boden, Grundwasser)
- sowie die biologischen Faktoren (u.a. Bioaerosole)

Aufgrund ihrer Komplexität, der teilweisen subjektiven Wahrnehmung, der fehlenden rechtsverbindlichen Vorgaben und fehlender Wirkungsschwellenwerte sowie aufgrund des aktuellen wissenschaftlichen Kenntnisstandes bzgl. Messmethoden oder der Ursachen-Wirkungsbeziehungen einzelner Determinanten, können in der nachstehenden Betrachtung nur vereinzelte, objektiv zu bewertende Faktoren beschrieben und bewertet werden.

Auf die als vulnerable Gruppen bezeichneten Individuengruppen wird in der nachstehenden Betrachtung detailliert eingegangen.

Insgesamt kann es bei der Erfassung und Bewertung teilweise zu Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen Arbeiten und Erholung gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen.

5.6.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Baugesetzbuch</i>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung / Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).
<i>Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen</i>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
<i>TA Lärm</i>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
<i>DIN 18005</i>	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

5.6.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)

Das Plangebiet weist derzeit weder eine Wohn- noch eine Erholungsfunktion auf. Durch das bestehenden Planungsrecht (Ergänzungssatzung) besteht im in diesem Bereich bereits die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnbebauung.

Das Plangebiet selbst wird zurzeit überwiegend nicht genutzt und stellt insgesamt nur einen geringfügigen Wert für die Naherholung dar. Im Westen und Osten grenzt die Fläche direkt an den Siedlungsrand von Zell an.

Das Plangebiet besitzt eine gute Anbindung an das örtliche (bestehende Anschlüsse), regionale (Landesstraße) und überregionale (Autobahn) Verkehrsnetz. Der Gutspark der Gemeinde Zell, südlich des Areals, in ca. 75 m Entfernung, ist ein attraktiver Naherholungsbereich im nahen Umfeld der Planung. Weitere Naherholungsbereiche sind über bestehende Rad- und Fußwege im Norden des Gebietes gut erreichbar. Somit weist das Plangebiet insgesamt gute soziale Faktoren auf.

Aufgrund der geringen Nutzung der Brachfläche besteht keine Vorbelastung hinsichtlich des Lärmes, des Staubes sowie durch Spritzmitteleintrag.

Ein Störfaktor, welcher auf das Plangebiet einwirkt, ist die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Diese Störung ist jedoch saisonal begrenzt, beschränken sich auf wenige Stunden im Jahr und sind aufgrund der Lage des Gebietes im ländlichen Bereich als ortsüblich einzustufen.

Im Zuge des Klimawandels kommt es vermehrt zu Extremereignissen, wie Stürme, Hitzewellen oder Starkregen. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in der nachstehenden Karte "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen" zusammengestellt.²⁴

Die Betrachtung potenzieller Abflussakkumulationen zeigt, dass innerhalb des Plangebiets voraussichtlich sehr geringe Abflussströme zu erwarten sind. Im Süden des Plangebiets besteht eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit für die Entstehung von Abflusskonzentrationen nach Starkregenereignissen. Die Gefährdung der Ortslage durch Sturzfluten wird allgemein als mäßig eingestuft. Das Plangebiet liegt in keinem Wirkungsbereich für potenzielle Überflutungen an Tiefenlinien.

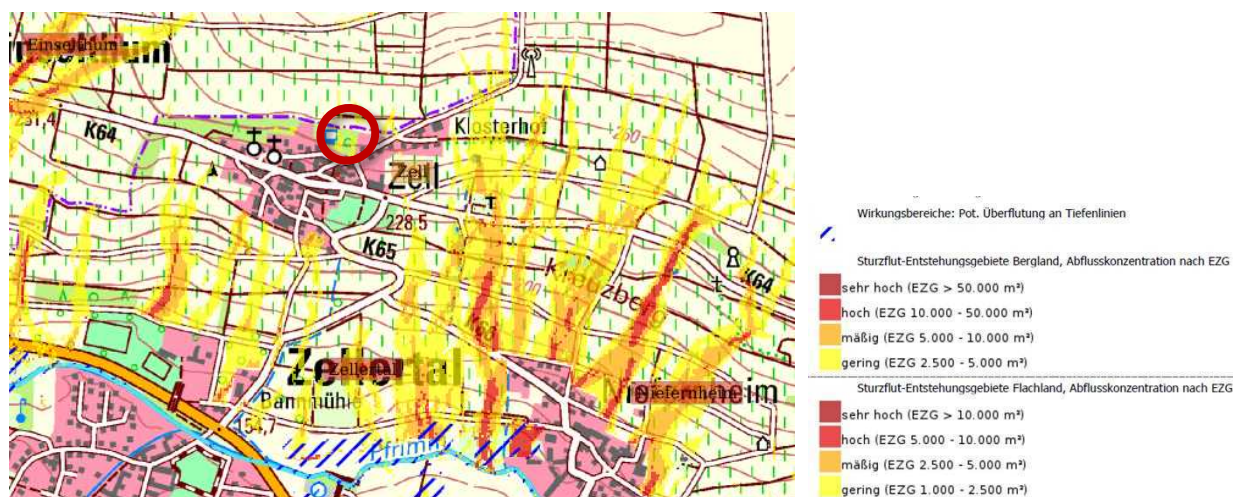


Abbildung 13: Starkregenkarte, Plangebiet (rote Markierung)²⁵

Die thermische Situation im Plangebiet und seiner Umgebung stellt sich im Bestand insgesamt als sehr warm dar.²⁶ Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Wirkräume von Luftaustauschbahnen.²⁷

Im östlichen Bereich besteht keine bis hin zur einer sehr geringen Bodenerosionsgefährdung. Ein kleiner Teilbereich im Süden weist eine sehr hohe Bodenerosionsgefährdung auf. Im Zentrum des Plangebietes liegt eine mittlere bis hin zur hohen Bodenerosionsgefährdung vor. Im nordwestlichen Teilbereich hingegen wird die Bodenerosionsgefährdung als gering eingestuft.

Somit besteht für das Plangebiet insgesamt betrachtet keine deutlich erhöhte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Das Radonpotenzial befindet sich mit 14,6 kBq/m³ im niedrigen Bereich.²⁸

²⁴ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Starkregenkarte RLP, <https://wasserportal.rlpwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand: 19.08.2022.

²⁵ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Starkregenkarte RLP, <https://wasserportal.rlpwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand: 19.08.2022.

²⁶ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://www.umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>, Stand: August 2022.

²⁷ LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php,

²⁸ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand: August 2022

5.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporär kann es im Umfeld des Plangebiets zu einem erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen kommen. Ggf. auftretende Belastungen sind temporär. Es wird davon ausgegangen, dass die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Somit sind die baubedingten Wirkungen als geringfügig einzuschätzen.
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusätzliches Verkehrsaufkommen ▪ Erhalt und Erweiterung von bestehenden planungsrecht für die Realisierung von Wohnraum ▪ Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ▪ Erweiterung/ Entwicklung des Siedlungskörpers von Zell ▪ Keine Erhöhte Vulnerabilitäten im Zuge des Klimawandels infolge von Starkregenereignissen ▪ Berücksichtigung der Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen, Eingrünung durch privaten Grünstreifen ▪ Kein Wegfall von Erholungsfunktionen ▪ Bestehende negative Einflüsse durch angrenzende Verkehrsfläche sowie Landwirtschaft. Auf Grund der Geringfügigkeit ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der Bestandssituation zu rechnen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siehe Ausführungen zu aa)
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen
Anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der neu geplanten Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet) wird sich das Verkehrsaufkommen geringfügig erhöhen. ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen. ▪ Niedriges Radonpotenzial
ff) 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	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der 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	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima durch das geplante Bauvorhaben zu rechnen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Bewertung

Durch die geringfügige Siedlungserweiterung kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Ruderalfläche, die jedoch keinen Wert für die Bevölkerung mit sich zieht. Die Errichtung des Wohngebäudes, welche eine kleinteilige Siedlungserweiterung darstellt, ist durch ein Nachfrageangebot der Bevölkerung gewollt und kommt somit derer zugute.

Das geringfügige Verkehrsaufkommen wird keine gesundheitlichen Auswirkungen auf die Bevölkerung bzw. auf den Menschen mit sich ziehen.

Insgesamt ist durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit zu rechnen.

5.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, Bevölkerung und Gesundheit sind vorgesehen:

- Die Festsetzung der privaten Pflanzstreifen im Norden des Areals sowie die vorgesehenen Laubbäume auf den Grundstücken fördern die Durchgrünung des Gebietes, steigern die Naherholungsfunktion und stellen strukturgebende Elemente dar. Zudem erfüllen sie eine wichtige Funktion Feinstaub- und Schadstofffilter. Auch verbessern sie das Regenwassermanagement und mindern somit das Schadensrisiko bei Starkregenereignissen.

5.7 Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne der Umweltprüfung sind Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen.

Der Begriff Kulturgut umfasst damit sowohl Einzelobjekte oder Mehrheiten von Objekten (Ensembles), einschließlich ihres Umgebungsbezuges, als auch flächenhafte Strukturen sowie räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Landschaften.

Innerhalb der Umweltprüfungen gliedert sich das Schutzgut „Kulturelles Erbe“ gemäß europäischem Verständnis in:

- archäologisches Erbe,
- bau- und kunsthistorisches Erbe (inkl. der historischen Garten- und Parkanlagen) sowie
- landschaftliches Erbe

Jedes Kulturgut hat einen Wirkungsraum, der als Umgebung bei Kulturdenkmälern auch einen gesetzlichen Schutz genießt.

Während der Begriff "Kulturgüter" auch rechtlich klar umrissen ist, wird der Begriff der „sonstigen Sachgüter“ weder im UVPG noch in den relevanten Richtlinien oder dem BauGB eindeutig definiert. Hinweise ergeben sich jedoch zumindest aus Vorschriften wie der UVPG-VwV. Demnach lassen sie sich als Güter definieren, die zwar selbst nicht die Qualität von Kulturgütern haben, jedoch von gesellschaftlicher Bedeutung sind, da sie wirtschaftliche Werte darstellen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

5.7.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß BauGB der Schutz von Kultur- und Sachgütern zu berücksichtigen. Dies umfasst die Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerter Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern dies für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Quelle	Zielaussagen
<i>Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler (§ 3) zu erhalten und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, Gefahren von ihnen abzuwenden und sie zu bergen.
<i>Landeswaldgesetz</i>	Zweck dieses Gesetzes ist es insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

5.7.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)

Nach dem derzeitigen Wissensstand sind im Plangebiet „Osterberg, 1. Teiländerung“ keine Bodendenkmäler sowie Kulturgüter vorhanden.

Im Süden des Gebiets befindet sich ein Gebäude von geringfügigem Ausmaß (ca. 100 m²).



Abbildung 14: Bestandsgebäude ²⁹

5.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auf dem Areal sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von erhöhtem Wert aufzufinden. Im Zuge der Planumsetzung ist der Abriss der Bestandsbebauung notwendig. Da diese keine Nutzung von erhöhter

²⁹ Eigene Aufnahme, Stand: April 2019.

Bedeutung aufweist und von geringem Umfang ist, ist dieser Abriss als vertretbar einzustufen. Aufgrund der Siedlungsflächenerweiterung kommt es jedoch zu einem dauerhaften Verlust von Wiesenflächen.

Dementsprechend sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

5.7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden nach aktuellem Kenntnisstand keine bekannten Kultur-, Boden- oder Baudenkmäler beeinträchtigt.

Sollten bei der Baumaßnahme bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.

5.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgutübergreifend)

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes besteht für große Teile die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Osterberg“.

In dieser wird der südliche Planbereich als Mischgebiet ausgewiesen. In diesem Bereich ist bereits zum aktuellen Zeitpunkt bei einer GRZ von 0,3 eine Bebauung mit Satteldach in offener Bauweise als Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig. Zudem ist im südlichen Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vermerkt, welches sich von Westen nach Osten über den Geltungsbereich erstreckt.

Der nördliche Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese ist gemäß der Satzung gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Somit ist bereits zu derzeitigem Stand in Großteilen des Plangebiets eine Bebauung zulässig. Bei Nichtdurchführung der hier vorliegenden Planung wäre mit einer Bebauung gemäß den Festsetzungen der Ergänzungssatzung zu rechnen. Hieraus würde sich ebenfalls eine Versiegelung sowie die damit einhergehenden Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter in ähnlichem Ausmaß wie zuvor dargelegt ergeben.

5.9 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet

Erdbebenereignisse sind gemäß der Online Karte "Erdbebenereignisse" des Landesamts für Geologie und Bergbau im Bereich Zellertal und Umgebung nicht verzeichnet. Zell liegt in der Erdbebenzone 0.³⁰

Was das Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle betrifft, ist aufgrund der geplanten Nutzung von keinem erhöhten Risiko auszugehen. Durch die ausreichende Entfernung von ca. 730 m zur B47 ist mit keinem erhöhten Risiko durch mögliche Unfälle auf den genannten Erschließungsstraßen auszugehen.

Auch ergibt sich keine gesteigerte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Durch die geplante Entwicklung des Wohngebietes ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

5.10 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Planung sind mit Ausnahme von verkehrsbedingten Emissionen keine weiteren erheblichen Emissionen zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass mit Abfällen und Abwässern sachgerecht umgegangen wird. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Durch den Abriss des Bestandsgebäudes kommt es zu voraussichtlich unbedenklichem Bauschutt in geringem Ausmaß. Die Vorgaben der Abfallwirtschaft des Landkreises Kaiserslautern sind entsprechend zu beachten. Entstehende Schmutzwassermengen werden über das bestehende Ver- und Entsorgungssystem abgeführt.

Allgemein können durch die Umstellung von Heizsystemen, die Steigerung der Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energieformen die Emissionen deutlich reduziert werden. Hierfür ist die Art der Energieversorgung bzw. die Wahl der eingesetzten Brennstoffe im Bereich Hausbrand von erheblicher Bedeutung.

5.11 Nutzung erneuerbarer Energien

Nach § 1 Abs. 6, Ziff. 7f BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Derzeit hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Gewinnung erneuerbarer Energien. Bei der Umsetzung der Planung ist der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen. Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, so dass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Einer solaroptimierten Bauweise wurde in die Bauleitplanung integriert. Aufgrund der vollständigen Exposition in Richtung Süden und der damit einhergehenden erhöhten direkten Solarstrahlung von 750- 850 kw/qm im Jahr³¹ besteht für die künftige Bebauung, sowohl passiv als auch aktiv, eine potenziell erhöhte Nutzbarkeit der Solarenergie, welche durch das städtebauliche Konzept jedoch unterstützt wird. Aufgrund der allgemeinen Beschaffenheit des Untergrundes sowie der Einstufungen gemäß dem Landesamt für Geologie und

³⁰ Landesamt für Geologie und Bergbau, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand: 19.08.2022.

³¹ Landesamt für Geologie und Bergbau, Kartenviewer (lgb-rlp.de), Stand:20.10.22.

Bergbau (Grundwasserflurabstand unter 10 m, vsl. Antragszulassung, geringe Einstufung des Grundwasserleiters, mittlere Eignung der Böden für Erdwärmekollektoren) besteht grundsätzlich eine potenzielle Eignung für oberflächennahe Geothermieanlagen.³²

5.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es bestehen keine derartigen Gebiete.

5.13 Beschreibung der umweltrelevanten und erheblichen Wechselwirkungen innerhalb und im Umfeld des Plangebiets

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich. Die nachfolgende Tabelle führt potenzielle Wechselwirkungen auf.

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche / Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Emissionen (Schall, optische Wirkungen) Konkurrenz Raumanprüche	Störungen (Schall, Licht, Verdrängung, Nutzung)	Inanspruchnahme / Versiegelung, Verdichtung, Bearbeitung, Düngung, Umlagerung, Kampfmittel	Nutzung als Trinkwasser, Brauchwasser, Erholung Stoffeintrag	Kaltluftentstehungsgebiete u. Frischluftschneisen beeinflussen Siedlungsklima	Schadstoffeintrag, Aufheizung, Veränderung der Beschaffenheit und Eigenart der Landschaft und somit der Erholungseignung / des Landschaftsbildes	wirtschaftliche Bedeutung und regionale Identität
Tiere/ Pflanzen	Nahrungsgrundlage, Erholung, Naturerlebnis	Gegenseitige Wechselwirkungen in den einzelnen Habitaten	Bodenbildung, Erosionsschutz	Nutzung, Stoffeintrag, Reinigung, Vegetation als Wasserspeicher	Vegetationseinfluss auf Kalt- und Frischluftentstehung, Einfluss auf Mikroklima	Artenreichtum und Vegetationsbestand beeinflusst strukturelle Vielfalt und Eigenart	Substanzschädigung
Fläche / Boden	Lebensgrundlage, Lebensraum, Ertragspotenzial, Rohstoffgewinnung	Lebensraum, Standortfaktor	Bodeneintrag	Stoffeintrag, Trübung, Sedimentation, Schadstofffiltration, Wasserspeicher	Erwärmung u. Austrocknung beeinflussen Bodenleben u. Erosionsgefahr	Staubbildung, Einfluss auf Mikroklima	Archivfunktion, Veränderung durch Intensivnutzung oder Abgrabungen, potenzielles Vorkommen im Gebiet
Wasser	Lebensgrundlage, Trink-, Brauchwasser, Erholung	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraum	Stoffverlagerung, Beeinflussung der Bodenart und -struktur	Niederschlag, Stoffeintrag	Mikroklima, Nebel-, Wolkenbildung	Gewässer als Strukturelemente, Veränderung bei Extremereignissen (Hochwasser, Erosion)	Substanzschädigung
Klima/ Luft	Lebensgrundlage Atemluft,	Vegetation beeinflusst Kaltluftentstehung und –	Winderosion	Gewässertemperatur, Wasserbilanz	Strömung, Wind, Luftqualität, Durchmischung, O2-	Wachstumsbedingungen, Ausprägung Landschaft	Substanzschädigung

³² Landesamt für Geologie und Bergbau, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand: 22.08.2022.

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche / Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
	Wohlbefinden	transport, dient der Reinigung und beeinflusst die Luftfeuchte		(Grundwasserneubildung), Belüftung)	Ausgleich, Lokal- und Kleinklima, Beeinflussung von Klimazonen		
Landschaft	Erholungseignung, Wohlbefinden, Lebensraum	Lebensraumstruktur	Erosionsschutz	Gewässerlauf, -scheiden	Einflussfaktor auf Mikroklima	Unterschiedliche Stadt-/Kulturlandschaften (ggf. Konkurrenz)	Häufig charakteristische landschaftsbildprägende Elemente

Auf Grund der geringen Eingriffsintensität in die einzelnen Schutzgüter, sowie der geringen Konfliktintensität in den jeweiligen Schutzgütern ist davon auszugehen, dass die Wechselwirkungen nicht wesentlich über die beschriebenen Wirkungen in den einzelnen Schutzgütern hinausgehen.

6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

6.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird, die bei Realisierung des Bebauungsplans eintretende Veränderung gegenüber der aktuellen Situation schwerpunktmäßig bezüglich der versiegelbaren Fläche rechnerisch ermittelt. Die nachstehende Betrachtung stellt dabei nur einen ersten groben Überblick nach dem aktuellen Planstand dar. Im Weiteren Verfahren wird die Ausführung entsprechend weiter ergänzt.

Die Flächenwertermittlung für das Plangebiet basiert auf der festgesetzten Grundflächenzahl einschließlich Überschreitungsoption und den auf Grundlage des Bebauungsplanes ermittelten Werten. Dabei wird der Charakter der Grundflächen berücksichtigt und differenziert bewertet. Die Flächenaufteilung gemäß den geplanten Nutzungen erfolgt in zusammengefassten Einheiten, wobei gegebenenfalls verschiedene Biotoptypen bzw. Bodenfunktionen entsprechend ihres Anteils einer Fläche zugeordnet werden.

Für den südlichen Planbereich besteht durch die Ergänzungssatzung „Osterberg“ bereits planungsrecht. Hierdurch ist im Bestand durch die Vorgabe einer GRZ von 0,3 bereits eine Versiegelung von ca. 826 qm zulässig. Der Nördliche Bereich wurde als Grünfläche festgesetzt. Diese ist gärtnerisch anzulegen und wird gem. Begründung nicht dem Ausgleich zugerechnet. Der für die zulässige Versiegelung notwendige Ausgleich wurde entsprechend auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht. Für die nachstehende Betrachtung ist demnach nur der Anteil relevant, welcher durch die hier vorliegende Planung im Vergleich zur rechtmäßigen Ergänzungssatzung zusätzlich versiegelt werden kann.

Der durch die Ergänzungssatzung als Grünfläche dargestellte Bereich stellt sich aktuell als Wiesenbrache dar.

Gemäß den weiteren Ausführungen aus der Ergänzungssatzung „Osterberg“ sind zudem 2 Laubbäume je Grundstück zu pflanzen (Ausgleichsfunktion). Diese Maßnahme ist gemäß der Begründung als Ausgleich vorgesehen. Es wird angenommen, dass ein Baum etwa 30 m² überdeckt, somit ist von einer Kompensation von ca. 240 qm bei voraussichtlich ca. 8 notwendigen Bäumen auszugehen. Dieser Wert ist entsprechend von der zulässigen Versiegelung abzuziehen.

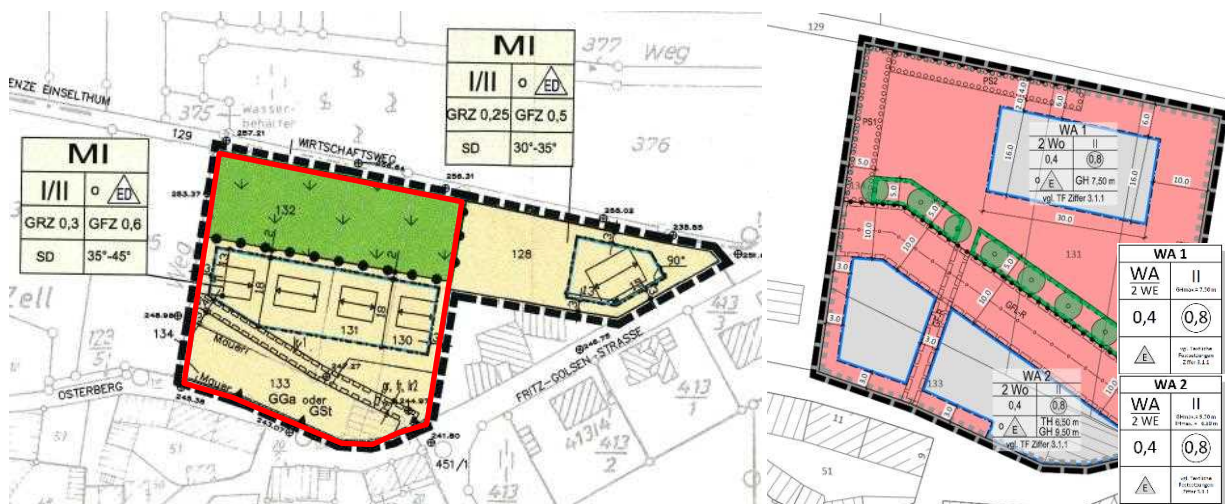


Abbildung 15: Ergänzungssatzung Osterberg und BBP „Am Osterberg, 1. Teiländerung“

Ausgangszustand gem. geltendem Planungsrecht (Ergänzungssatzung „Osterberg“):

Biotoptyp	Fläche [ha]	Versiegelung [ha]	Bemerkung
Mischgebiet gem. Ergänzungssatzung „Osterberg“	0,26	0,083	GRZ 0,3
Private Grünfläche gem. Ergänzungssatzung „Osterberg“, Wiesenbrache im Bestand	0,16	0	Keine Ausgleichsfläche gem. Begründung Ergänzungssatzung
2 Bäume je Grundstück (vsl. ca. 4 Grundstücke, Annahme: 1 Baum überdeckt 30 qm)	0,024	-0,024	Ausgleich gem. Begründung, daher von der Versiegelung abzuziehen
	0,42	0,059	

Eingriffsbereiche nach der Planung:

Biotoptyp	Fläche [ha]	Versiegelung [ha]	Bemerkung
Allgemeines Wohngebiet	0,42	0,21	GRZ erweitert 0,5
Σ	0,42	0,21	

Setzt man die mögliche Versiegelung nach derzeit geltendem Planungsrecht in Relation zu der hier vorliegenden Planung ergibt sich eine mögliche **zusätzliche Versiegelung von ca. 0,151 ha**, welche es entsprechend zu kompensieren gilt.

6.2 Gebietsinterne Ausgleichskonzeption

Folgende **aufwertende** Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes umsetzbar und vorgesehen:

Extensive Dachbegrünung:

Die nutzbare Dachfläche Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 5 von Hauptgebäuden und Garagen sind ab 10 m² zusammenhängender Dachfläche mindestens zu 60 % extensiv zu begrünen.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mit einer belebten Substratschicht von mindestens 12 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranbau in der Drainschicht und mit einer standörtlich angepassten, ökologisch hochwertigen Blühstaudenmischung zu begrünen. Für die Dachbegrünung sind Arten aus der Liste „Extensive Dachbegrünung“ zu verwenden. Hierzu zählen unter anderem beispielhaft die Arten Gemeine Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*), Färberkamille (*Anthemis tinctoria*), Frühblühender und Sand-Thymian (*Thymus praecox* bzw. *serpyllum*), Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*) oder Scharfer und Weißer Mauerpfeffer (*Sedum acre* bzw. *album*).

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Ausnahmsweise kann bei Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden, die zu begrünende belebte Substratschicht auf mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranbau in der Drainschicht reduziert werden.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind lediglich Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie Dachein- und Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen, auf jeweils maximal 25 % der Dachfläche.

Durch die Umsetzung einer Dachbegrünung von Flachdächern wird ein sinnvoller Beitrag zum Klimaschutz, zur Wasserhaltung und zur Biodiversität geleistet. Zudem wird ein gewisses Mindestrückhaltevolumen ermöglicht.

Das derzeitige Plankonzept sieht nach aktuellem Kenntnisstand (Stand: 04/2023) im Bereich WA1 die Ausgestaltung durch Flachdächer sowie im Bereich WA2 eine Kombination aus Flach- und Satteldächern vor. Legt man dieses Plankonzept zu Grunde ist von einer potenziell zu begrünenden Dachfläche von überschlägig ca. 0,05 ha auszugehen. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit sowie um eine flexible Ausgestaltung ermöglichen zu können sind jedoch nur mindestens 60 % zu begrünen. Demnach ergibt sich ein für die Kompensation relevanter Flächenwert von ca. 0,003 ha. Diese Maßnahme ist entsprechend im Verhältnis 1:1 anzurechnen.

6.3 Externe Ausgleichskonzeption

Innerhalb des Plangebiets „Osterberg, 1. Teiländerung“ können 0,074 nicht ausgeglichen werden, dementsprechend werden externe Ausgleichsflächen herangezogen.

Die **Ausgleichsfläche AF1** befindet sich innerhalb der Gemarkung Zell auf dem Flurstück 284/1. Die Fläche ist Bestandteil des Ökokontos³³.

Auf dem genannten Flurstück mit einer Gesamtgröße von 3.607 m² werden auf einer Fläche von ca. 740 m² die Eingriffe des Bebauungsplans ausgeglichen.

Entwicklungsziel: Auf einer Teilfläche von 3.607 m² des bislang weinbaulich genutzten Flurstücks Zell, Plan-Nr. 284/1, Gewanne Heiland (Gesamtgröße 5.007 m²) sollen 12 Laub-Hochstämmen I. Ordnung (Sortenwahl: Linde, Stieleiche, Spitzahorn, Feldulme) auf Extensivgrünland (Regio- Saatgut aus Produktionsraum) gepflanzt werden.

Pflegemaßnahmen: Erste 5 Jahre 2 x jährl. Mahd frühestens ab 1. Juli, zweite Mahd ab August, danach dauerhafte Erhaltungspflege mit 1-schüriger Mahd ab 1. Juli, Mähgut ist in jedem Fall abzuräumen, Bäume sind mit Verbißschutz und Dreibock gegen Windwurf zu versehen. Fachgerechter Kultur- und Kronenschnitt alle 3-4 Jahre, Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.



Abbildung 17: Konzeption³⁴ und Lage der Ausgleichsfläche AF1³⁵

³³ VG Göllheim, Entwicklung eines Ökokontos.

³⁴ Ebd.

³⁵ Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15.10.2002)

Fazit:

Bezeichnung	Fläche [ha]
Mehrversiegelung im Vergleich zur bereits, rechtskräftigen Satzung (0,21 ha Bebauungsplan- 0,059 Satzung)	-0,151
Extensive Dachbegrünung (1: 2, 60 % der vsl. Fläche Flachdach)	+ 0,015
PS 1 (dreireihiger Gehölzstreifen, 1:1)	+0,015
PS2 (zweireihiger Gehölzstreifen, 1:1)	+ 0,02
1 zusätzlicher Baum im Bereich WA1(Annahme: 1 Baum überdeckt 30 qm)	+ 0,003
8 Bäume innerhalb Maßnahmenfläche (Annahme: 1 Baum überdeckt 30 qm)	+ 0,024
Ökokontofläche AF	+ 0,074
Kompensationsdefizit	0

6.4 Wasserhaushaltsbilanz/ Wasserwirtschaftlicher Ausgleich³⁶

Gemäß § 28 LWG (Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz) ist für die Neuversiegelung von Flächen ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich zu erbringen.

Gemäß dem DWA-Merkblatt M 102-4 soll der Wasserhaushalt im bebauten Zustand dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekommen. Hierfür sollen geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Gründächer oder sickerfähige Befestigungen den lokalen Wasserhaushalt verbessern.

Die ausführliche Betrachtung und Berechnung ist entsprechend dem beiliegenden Entwässerungskonzept³⁷ zu entnehmen. Nachstehend erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung.

Im DWA-Arbeitsblatt A 102-4 wird eine maximale Abweichung vom Referenzwert von 10 % ausgewiesen. Im bebauten Zustand wird dieser Wert nicht überschritten. Der angestrebte Zielwert für den lokalen Wasserhaushalt im Plangebiet wird durch die Wahl von Gründächern und sickerfähigen Belägen erreicht. Die Ergebnisse der Wasserbilanz liegen demnach zusammenfassend aufgrund der geringen Befestigung im Plangebiet innerhalb der erreichbaren Abweichungen zum Referenzzustand. **Es sind somit keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich der Wasserbilanz notwendig.**

Bei einem Ortstermin am 13.11.2023 mit der KV Donnersbergkreis, dem Ortsbürgermeister, der Verbandsgemeinde und OBERMEYER wurde festgelegt, dass der **wasserwirtschaftliche Ausgleich** in Form eines entsprechenden Rückhaltes mittels Erdbecken in einer derzeit bewaldeten Fläche an der K 65 hergestellt werden kann. Die Flächen finden sich im Besitz der Gemeinde. Seitens der Landespflege bestehen keine Bedenken.

³⁶ Obermeyer, Entwässerungskonzept, Entwässerung des Plangebiets Bebauungsplan „Am Osterberg, 1. Teiländerung II“, Stand: 05.01.2024.

³⁷ Obermeyer, Entwässerungskonzept, Entwässerung des Plangebiets Bebauungsplan „Am Osterberg, 1. Teiländerung II“, Stand: 05.01.2024.

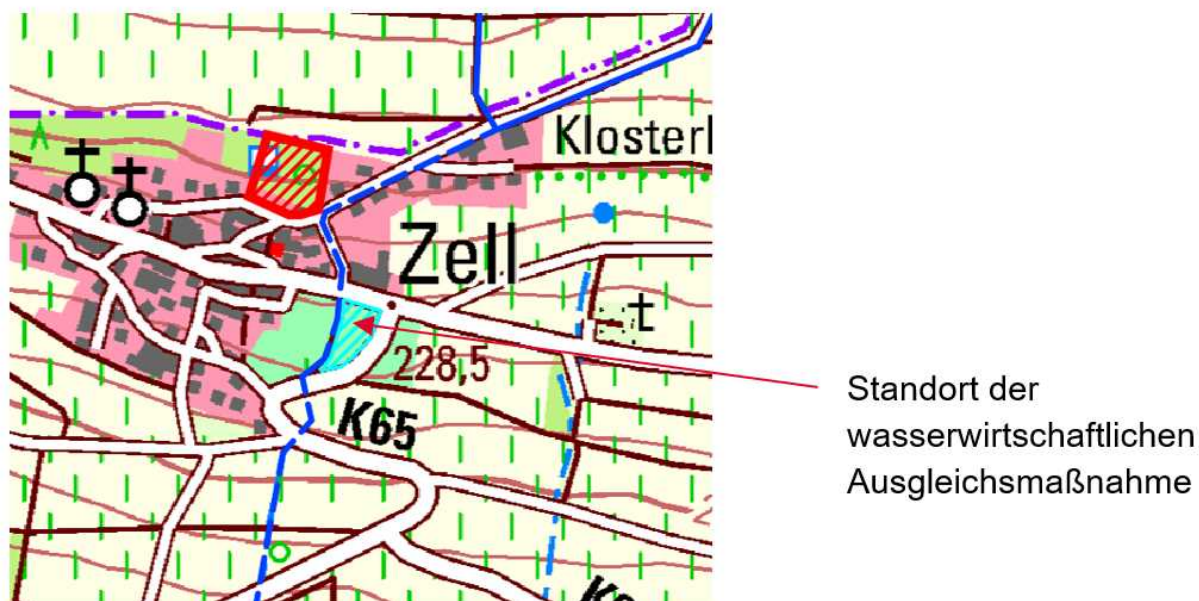


Abbildung 18: Lage wasserwirtschaftlicher Ausgleichsmaßnahme³⁸

7 Technische Verfahren, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Überwachung

7.1 Methodik zur Ermittlung des Umweltzustandes und Schwierigkeiten der der Umweltprüfung

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/ Pflanzen, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter) geprüft. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Umweltprüfung führt dementsprechend alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht als unselbstständigen Teil der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB werden die Belange der potenziell betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange abgefragt. Soweit aus dieser Beteiligung Erkenntnisse bzw. relevante Sachverhalte aufgezeigt werden können, werden diese im Rahmen der Untersuchungen berücksichtigt.

Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen sind für das Vorhaben die Regelungen des BauGB zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB zwingend und im Verfahren die Entscheidungskaskade der Eingriffsregelung abzuarbeiten. Es sind die Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und ggf. zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen aufzuzeigen und in die Abwägung einzustellen.

Die Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale und des derzeitigen Zustandes, sowie die Auswertung der vorhandenen Unterlagen (LANIS, Landschaftsplan, Bodenkarten, Geologische Karte etc.) erfolgte durch

³⁸ Ebd.

Erhebungen vor Ort (Nutzung, Vegetation, Umgebung). Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt anhand eines flächenbezogenen Ansatzes, der vorrangig auf die neu versiegelten Flächen abzielt.

Die im Maßnahmenteil entwickelten und vorgeschlagenen Maßnahmen sind zur Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen, so dass sie bei entsprechender Aufnahme in die Festsetzungen als Teil der Satzung rechtswirksam werden.

Gemäß Punkt 2 der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a des BauGB umfasst der Umweltbericht unter anderem eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile. Im Umweltbericht erfolgt diese Bewertung jeweils schutzgutspezifisch, wobei ein besonderes Gewicht auf die Herausstellung der Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung gelegt wird.

Mit Funktionen von besonderer Bedeutung sind Zustände von Natur und Landschaft gemeint, die den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege in besonderem Maße, das heißt "über den Durchschnitt hinaus", entsprechen. Werte und Funktionen mit allgemeiner Bedeutung sind Ausprägungen der Schutzgüter, die aktuell für den Naturschutz von eher untergeordneter Bedeutung sind. Diese Unterscheidung zwischen Funktionen unterschiedlicher Bedeutung hat sich planungsmethodisch etabliert und kann auch auf die Schutzgutbereiche Biologische Vielfalt, Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter übertragen werden. Grundsätzlich betrachten spielen die Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung eine wichtige Rolle bei der Bestimmung der Eingriffsschwere bzw. des Kompensationsbedarfes. Sie geben daher auch Auskunft, ob das Planungsvorhaben über bestimmte Wirkfaktoren zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann.

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Pkt. 2 b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (= Status-Quo-Prognose) und bei Durchführung der Planung (= Auswirkungsprognose) zu enthalten. Letzteres stellt den Kern der umweltfachlichen Aussagen dar und bildet auch die Grundlage für die Beurteilung des naturschutzfachlichen Eingriffs.

Die Bewertungsmaßstäbe hinsichtlich der Erheblichkeit sind den vorhandenen materiell-rechtlichen Vorgaben (z.B. Fachgesetze, Verordnungen und Planwerke) zu entnehmen. Was Auswirkungen im Sinne des BauGB bzw. des UVPG sind, wird in Ziffer 0.3 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des UVPG (UVPVwV) näher erläutert. Grundsätzlich betrachtet führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass je wertvoller oder je empfindlicher ein Umweltbereich (Funktionsbereiche mit besonderer Bedeutung) und je stärker ein Wirkfaktor in diesem Bereich ist, desto sicherer von einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung ausgegangen werden kann.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung verbal argumentativ. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Auf Grundlage dieser Daten folgte dann die Überprüfung der Planung hinsichtlich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die als Vorschlag formuliert werden.

Die aufgeführten Auswirkungen haben dementsprechend z. T. beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Messungen, Berechnungen oder Modellen zu basieren. Bestimmte Auswirkungen können somit hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht mit mathematischer Genauigkeit erfasst werden.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung von Bauleitplänen entstehen, verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können. Hierbei sind insbesondere auch Summen- und Kumulativwirkungen zu beachten. Z.B.

können mehrere Bebauungspläne mit geringfügigen Auswirkungen in der Summe erhebliche Auswirkungen ausweisen.

Bei der Überwachung wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB von den Behörden unterstützt. Zusätzlich kann sie auf die Hilfe von Nichtregierungsorganisationen und Naturschutzverbänden zurückgreifen oder über städtebauliche Verträge mit Dritten kooperieren.

Umweltauswirkungen sind erheblich, wenn sie Konsequenzen für nachfolgende Planungen haben. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sie

- Verfassungsrechtlich geschützte Rechtsgüter (Leben, Gesundheit) tangieren
- Schwere und unerträgliche Betroffenheit auslösen (z.B. > 70 db(A))
- Aus normativen Regelungen, dem Rücksichtnahmegebot oder einer einfachrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle resultierende subjektive Rechte beeinträchtigen (z.B. Grenzwerte TA Lärm)
- Wichtige Gebote bei Rechten ohne individuellen Rechtsträger beeinträchtigen (Schutzstatus FFH-Gebiete)

Sie sind unvorhergesehen, wenn sie im Umweltbericht nicht prognostiziert wurden, sei es aufgrund der methodisch unvermeidlichen Prognoseungenauigkeiten oder aufgrund versteckter Belastungen.

Das Überwachungskonzept orientiert sich am Umweltbericht und hier insbesondere an denjenigen Umweltauswirkungen, deren Prognose typischerweise mit Unsicherheiten oder Risiken verbunden ist.

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der betroffenen Arten des Bebauungsplanes auf Umsetzung zu prüfen. Dazu gehört auch die erneute Kontrolle des Geländes auf geschützte Arten vor Erschließungsbeginn. Weiterhin werden regelmäßige Begehungen der Ausgleichsflächen und Kontrolle der Wirkungen vorgeschlagen.

Sollten Werte überschritten werden, Abwehrrechte bzw. Ansprüche auf Schutzvorkehrungen bestehen oder zwingende Gebote verletzt sein, ist die Gemeinde gehalten zu handeln. Es folgt keine automatische Planänderung aufgrund der Monitoring-Ergebnisse, da die Gemeinde einen Abwägungsspielraum hat.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsinhalt

Mit dem Bebauungsplan „Osterberg, 1. Teiländerung“ beabsichtigt die Gemeinde Zellertal (Ortsteil Zell) im Norden des Gemeindegebietes Wohnraum zu schaffen und den Ansprüchen der projektieren Bebauung Rechnung zu tragen. Aufgrund der Abweichung der vorherrschenden rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Am Osterberg“, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig.

Ausgangssituation

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,42 ha. Das Gelände stellt sich derzeit überwiegend als brachliegende Wiesenfläche dar. Im Süden befindet sich ein altes gemauertes Bestandsgebäude. Das Gebiet grenzt im Westen und Osten unmittelbar an den Siedlungskörper des Ortsteils Zell an.

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes besteht für große Teile die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Osterberg“. In dieser wird der südliche Planbereich als Mischgebiet ausgewiesen. Der nördliche Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt.

Somit ist bereits zu derzeitigen Stand in Großteilen des Plangebiets eine Bebauung zulässig.

Der für den mit der Satzung einhergehende Eingriff wurde entsprechend auf einer Teilfläche von rd. 2.000 qm auf der externen Ausgleichsfläche mit dem Flurstück 204/7 in der Gemarkung Harxheim erbracht.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet stellt sich als unversiegelte offene Fläche dar. Gehölzstrukturen sind nur vereinzelt im südlichen Bereich vorzufinden. Der Bereich stellt sich als eine Ruderalflora mit Süßgräsern, Löwenzahn und Brombeeren dar. Aufgrund der niedrigen Bewuchshöhe und der wenig strukturreichen Bestockung sind keine potentiellen Habitate zu erwarten. Wie bereits dargelegt, besteht zudem für den Großteil des Plangebiet bereits die planungsrechtliche Zulässigkeit (Ergänzungssatzung) zur Errichtung von Wohngebäuden.

Im Hinblick auf das für den Bereich bestehende Planungsrecht ergibt sich durch die vorliegende Planung ein mögliche Mehrversiegelung von ca. 0,151 ha.

Durch die Umsetzung von 3 Pflanzstreifen, einer Baumreihe, der Anlage von Magergrünland in einem Teilbereich, der Festsetzung von Dachgrün sowie weiterer Pflanzfestsetzungen kann das vorgerufene Defizit vollständig im Plangebiet kompensiert werden.

Die Fläche ist aktuell teilweise durch Ruderalflora geprägt. Planungsrechtlich besteht bereits Baurecht auf dieser Fläche durch die Erhaltungssatzung „Am Osterberg“, die über das Plangebiet hinaus reicht. Mit einer geringfügigen Fläche von 0,42 ha, wovon max. 0,22 ha versiegelt werden dürfen, ist der Eingriff als geringfügig zu bewerten. Die Errichtung des Gebäudes in Hanglage erzeugt vom Tal blickend negative Sichtbeziehungen, die jedoch als ein verträgliches Maß angesehen werden können. Durch die Initiierung von Pflanzstreifen sowie weiteren Pflanzmaßnahmen wird dem Eingriff Rechnung getragen.

9 Referenzliste der Quellen

- Bund/ Länder- Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Stand: Juli 2014.
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18
- Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, https://final.rlp-umwelt.de/download/HpnV/Kartiereinheiten_TK25/HPNV_Kartiereinheiten_6215.pdf
- Landesamt für Umwelt: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen Entstehungsgebiete und Wirkungsbereich
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/grosslandschaft.php?gl_nr=22/23
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), http://map1.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=227.30
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8630#kwisform>
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Umweltatlas, abgerufen unter: <https://www.umweltatlas.rlp.de/atlas/script/index.php>
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Grundwasser- Immissionskataster, abgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/9360/>
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Grundwasser- Immissionskataster, abgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Starkregenkarte, abgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, abgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php
- Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz, 3. Teilfortschreibung 2018
- UVP- Gesellschaft (2014): Kulturgüter in der Planung, Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen.
- UVP- Gesellschaft (2020): Leitlinien Schutzgut Menschliche Gesundheit, Für eine wirksame Gesundheitsfolgenabschätzung in Planungsprozessen und Zulassungsverfahren.
- VDI 3787 Blatt 5, Umweltmetrologie- Lokale Kaltluft, Erscheinungsjahr: 2003-12
- VDI 3787 Blatt 5, Stadtentwicklung im Klimawandel, Erscheinungsjahr: 2020-09

Gutachten:

- BIW; Geotechnischer Vorbericht, Stand: 15.01.2021.
- Obermeyer, Entwässerungskonzept, Entwässerung des Plangebiets Bebauungsplan „Am Osterberg, 1. Teiländerung II“, Stand: 05.01.2024.