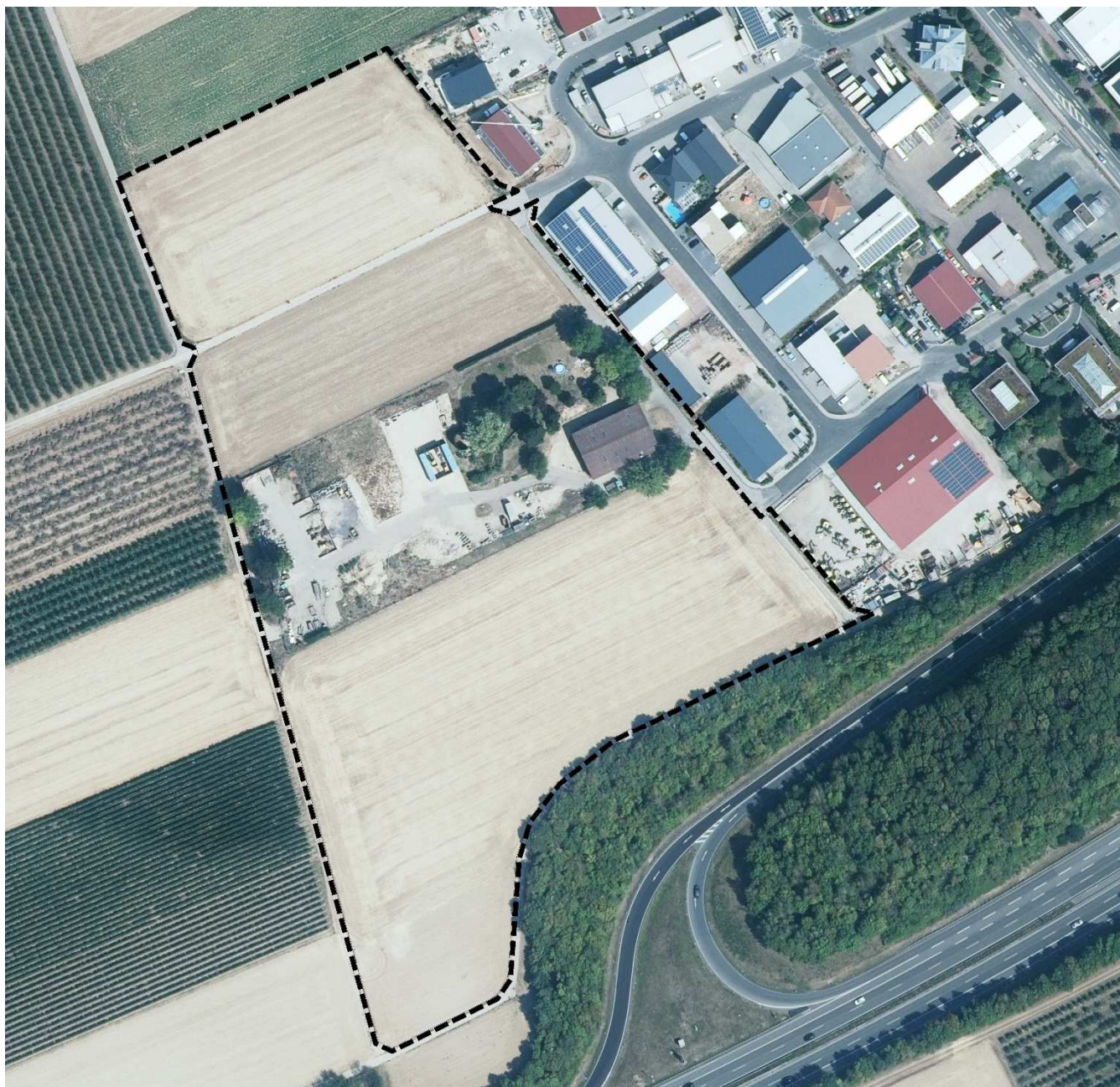


GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN „AM BERG V -

1. ÄNDERUNG VOM 16.03.2022‘

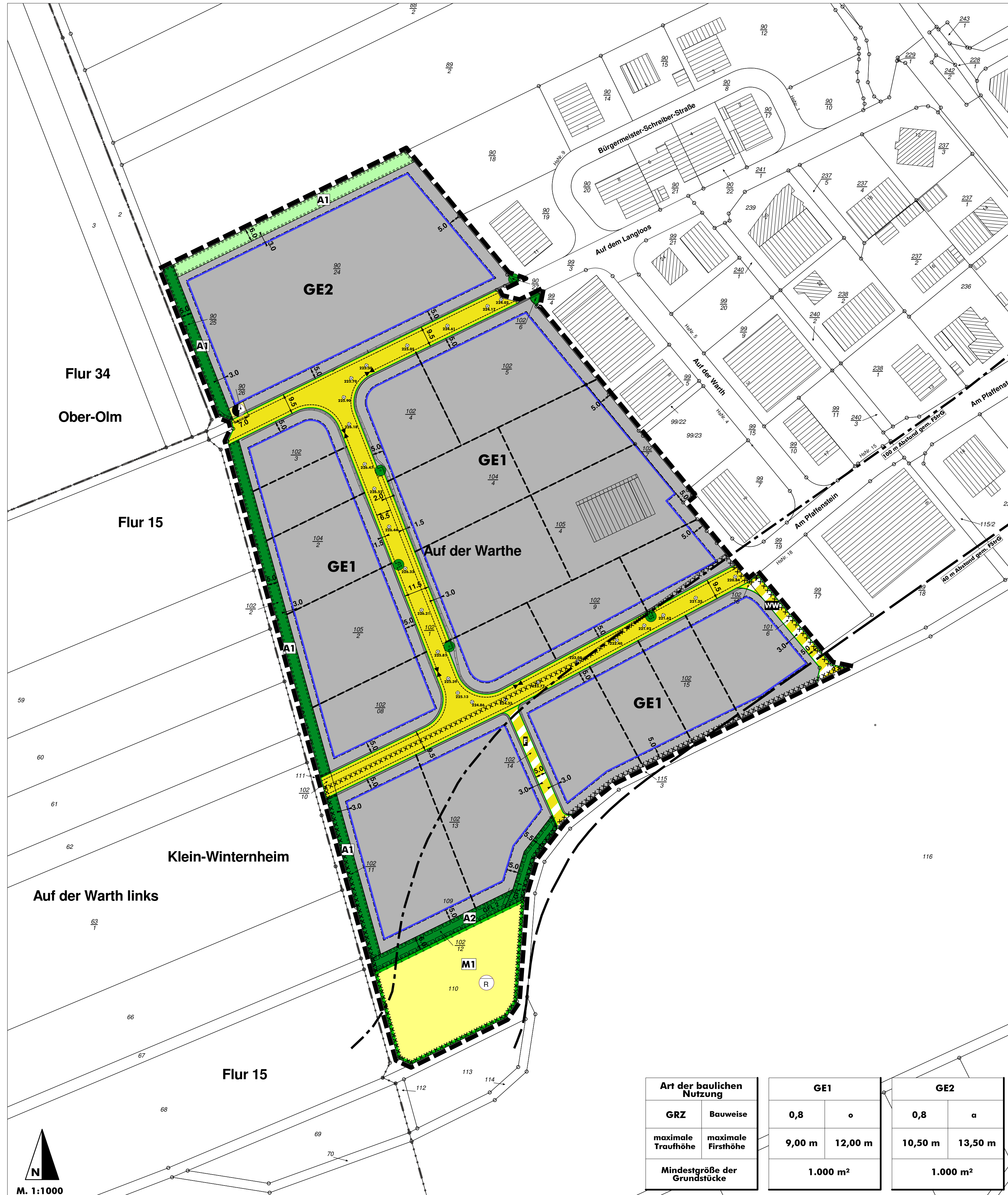


Fassung zur Bekanntmachung, Dezember 2022

-Planzeichnung-

-Textliche Festsetzungen-

-Begründung mit Umweltbericht-



LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,8 Grundflächenzahl
 - 9,00 m Traufhöhe als Höchstmaß (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
 - 12,00 m Firsthöhe als Höchstmaß (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze mit überbaubarer Fläche
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußweg
 - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Elektrizität
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Regenrückhaltebecken (siehe textliche Festsetzungen)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung der mit entsprechenden Rechten zu belastenden Flächen (siehe textliche Festsetzungen)
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung
 - Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke als Gebietseingrünung (siehe textliche Festsetzungen)
 - Grasstreifen (siehe textliche Festsetzungen)
 - Anpflanzung: Baum (siehe textliche Festsetzungen)
- Sonstige Zeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bemaßung in Meter (Beispiel)
 - Angabe der Höhenlage der geplanten Straße in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB) (Beispiel)
 - Kennzeichnung der maßgeblichen Grundstücks-/Straßenseite zur Höhenbestimmung

- II. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
- Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind hier: nachgewiesenes Rutschgebiet
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 40 m Abstand gemäß Fernstraßengesetz (FStrG - Bauverbotszone)
 - 100 m Abstand gemäß Fernstraßengesetz (FStrG - Baubeschränkungszone)
- IV. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN**
- Gebäude und Grundstück gemäß Kataster
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - geplante Straßenraumaufeilung
 - Straßenböschung

Art der baulichen Nutzung		GE1		GE2	
GRZ	Bauweise	0,8	o	0,8	a
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe	9,00 m	12,00 m	10,50 m	13,50 m
Mindestgröße der Grundstücke		1.000 m ²		1.000 m ²	

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

- Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
 - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922).
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
 - Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
 - Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550).
 - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

Ausfertigung
 Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.
 Klein-Winternheim, den

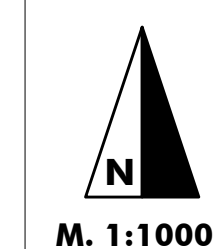
Ortsbürgermeisterin Dienstsiegel

BEBAUUNGSPLAN 'AM BERG V' - 1. ÄNDERUNG VOM 16.03.2022 GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM



- Phase..... Fassung zur Bekanntmachung
- Stand..... Dezember 2022
- Maßstab..... 1:1.000
- Plangröße..... DIN A1 (831 x 594 mm)
- Projektnummer..... 22-07-11
- Bearbeiter..... Petra Bachmann-Jacob

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



GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN

,AM BERG V' – 1. ÄNDERUNG VOM 16.03.2022'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

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

Klein-Winternheim, den

.....
Ortsbürgermeisterin

.....
Dienstsiegel

Formale Einordnung:

Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ,Am Berg V' gelten, bis auf Änderungen zu Werbeanlagen, weiterhin. Klarstellend werden alle Festsetzungen nachfolgend wiedergegeben.

Die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ,Am Berg V' werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung innerhalb ihres Geltungsbereichs nach Rechtskraft vollständig ersetzt.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.3 BAUWEISE	4
1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	4
1.5 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN.....	5
1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	5
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO).....	6
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....	6
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	8
4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	12
5 ANHANG II: NIEDER-OLMER LISTE.....	14
6 ANHANG III: UMGANG MIT DEM LANDESPFLERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ.....	15
6.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLERISCHEN AUSGLEICH	15
6.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ.....	18

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE = Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. zentrenrelevanter Einzelhandel nur als Verkaufsstellen zum Verkauf von betriebseigenen Produkten (Werksverkauf), sofern diese von dem ansässigen Betrieb am Standort Klein-Winternheim produziert, be- oder verarbeitet werden; es muss sich um unselbstständige Verkaufsstätten handeln, die darüber hinaus in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und der Nutzung flächenmäßig und in der Geschäftstätigkeit untergeordnet sind; die Verkaufsflächen dürfen hierbei maximal 10 % der realisierten Bruttogeschossfläche betragen, wobei hier zusätzlich eine Kappungsgrenze von 100 m² Verkaufsfläche gilt.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Vergnügungsstätten,
4. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten gemäß Nieder-Olmer Liste¹:
 - **Nahrungs- und Genussmittel**
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke
 - **Gesundheits- und Körperpflege**
Drogerieartikel, Parfümerieartikel
 - **Gesundheits- und Körperpflege**
orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren
 - **Textilien, Bekleidung, Lederwaren**
Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck
 - **Schuhe**

¹ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf, Erlangen, 27. Februar 2018 (Nieder-Olmer Liste siehe Anhang II)

- **Uhren, Schmuck, Optik**
Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.) Edelmetallwaren, Akustik
- **Haushaltswaren, GPK (Glas-Porzellan-Keramik)**
Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen
- **Elektrowaren**
Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör
- **Bücher und Schreibwaren**
Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel
- **Möbel und Einrichtungsbedarf**
Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Bettwäsche
- **Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf**
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse
- **Hobby-, Sport und Freizeitartikel**
Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist

- die Höhenlage² der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Straßenhöhen zu ermitteln. Sofern keine unmittelbar benachbarte Straßenhöhen vorhanden sind, sind die beiden nächstgelegenen heranzuziehen.

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

² Hinweis: vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße.

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade³ gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika) gemessen.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen die Traufhöhe um maximal 3,00 m überschreiten

Bestimmungen zur Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) ist

- senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen) darf die festgesetzte Firsthöhe ausnahmsweise um maximal 3,00 m überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die mit 'a' bezeichnete abweichende Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO folgendermaßen festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 M1 - Regenrückhaltebecken

In dem als ‚M1‘ festgesetzten Bereich ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Zur Abdichtung des Untergrundes ist eine Folie einzubauen. Das Becken ist mit Regiosaar, Produktionsraum 6⁴, Blumenwiese (2.500 m²) und feuchte Standorte (1.250 m²) einzusäen.

³ Hinweis: siehe die voranstehende Definition der Bezugspunkte: Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

⁴ Hinweis: Siehe hierzu auch die Festsetzungen unter Punkt 1.6.1, 1.6.2 und 1.6.2. Ursprungsgebiete und Produktionsräume orientieren sich in Definition und Abgrenzung an den 22 Herkunftsgebieten des Regiosaar- und Regiopflanzgutkonzeptes. Produktionsraum 6 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) entspricht dem Ursprungsgebiet 9 (UG) / Herkunftsgebiet 9 (HK) - Südwestdeutsches Berg- und Hügelland.

Im Außenbereich des Regenrückhaltebeckens sind mindestens 10 Bäume und mindestens 272 Sträucher zu pflanzen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste Nr. 2 im Anhang I zu verwenden.

1.4.2 Stellplätze für Pkw

Stellplätze für Pkw – ohne die Fahrgassen - sind in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

Ausnahmen können zugelassen werden bei dringlichen betrieblichen Erfordernissen und wenn Schadstoffeintrag zu erwarten ist.

1.5 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ - AVUS) und des Trägers der Wasserversorgung (Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH) ausgewiesen.

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten des Trägers der Wasserentsorgung (Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH) ausgewiesen.

Die jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen, die Befahrung des festgesetzten Bereiches, sowie die Unterhaltung der vorhandenen Leitung sowie die Schutzflächen zur Freihaltung von leitungsgefährdenden baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen.

1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1.6.1 A1 - Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke als Gebietseingrünung

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietseingrünung und eines Sichtschutzes sind anteilig pro 100 m² dieser Fläche mindestens zwei Laubbäume 2. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die übrigen Flächen sind mit einer krautreichen Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regiosaatgutmischung Grundmischung HK 9/ UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland und angrenzend) einzusäen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang I zu verwenden.

1.6.2 A2 – Grasstreifen

Mit der Maßgabe des Schutzes der geplanten Leitungstrasse für einen Regenwasserkanal ist die Fläche mit einer krautreichen Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut

(z. B. Regiosaatgutmischung Grundmischung HK 9/ UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland und angrenzend) einzusäen.⁵

1.6.3 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder alternativ drei Sträucher zu pflanzen. Die nicht mit Bäumen oder Sträuchern bestandenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang I zu verwenden. Die Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 150 cm aufweisen.

1.6.4 Begrünung von Parkplätzen

Auf Stellplatzanlagen für Pkw ist je fünf Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein Baum 2. Ordnung so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang I zu verwenden.

1.6.5 Straßenbäume

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 8 m abgewichen werden.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang I zu verwenden. Bei Straßenbäume muss der Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m betragen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

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

2.1.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer.

⁵ weitergehende Empfehlung: In Abstimmung mit dem Träger der Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband 'Untere Selz' - AVUS) sollte geprüft werden, ob die Anpflanzung flachwurzelnder Sträucher möglich ist.

2.1.2 Dacheindeckung

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

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.3 Werbeanlagen

Grundsätzliches

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Bestimmungen zu Werbeanlagen auf Gebäuden

Werbeanlagen auf Gebäuden dürfen die Oberkante des Gebäudes um maximal 1,75 m überschreiten. Ihre Gesamtlänge darf in der Summe aller Werbeanlagen 10,00 m nicht überschreiten.

Bestimmungen zu freistehenden Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 8 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände und eine Fläche von 10 m² nicht überschreiten. Eigenständige Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Sonstige Vorschriften

Nicht zulässig bei Werbeanlagen ist die flächige Verwendung von grellen Farben. Zu grellen Farben zählen in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb (RAL 1026), leuchtorange (RAL 2005), leuchtrot (RAL 3024) und ähnliche Farben. Als flächige Verwendung gelten insbesondere Hintergründe, flächige Logos oder flächige Buchstaben.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Skybeamer sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

2.2.1 Unbebaute Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen (Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten).

2.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur Hecken und lebende Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung, z.B. Gitterzäune, sind zulässig, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

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

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

2. Denkmalschutz

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

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

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

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind verbindlich zu beachten.

4. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG).

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Konkrete Bauvorhaben in der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Werbeanlagen jeder Art dürfen weder auf Straßengebiet noch in einem Abstand bis zu 40 m neben der Bundesautobahn, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder angebracht werden.

In einer Entfernung von 40 m bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn bedürfen Werbeanlagen mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

5. Zufahrten und Brandschutz

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

6. Pflanzabstände und Einfriedungen

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

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

7. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Jul. 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. Aug. 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dez. 2018 (GVBl. S. 488), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

8. Installation von Solaranlagen

Ab dem 01. Januar 2023 sind Bauherrinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen verpflichtet, ab bestimmten Größen auf den Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren (§ 2 Abs. 1 des Landessolargesetzes – LSolarG).

9. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Lagerung bzw. der Verwendung wassergefährdender Stoffe sind die Anforderungen der ‚Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen‘ (AwSV) zu erfüllen. Ggf. ist dies der Unteren Wasserbehörde gem. § 65 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen

10. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

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

11. Abstände zu Leitungen

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

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

12. Brauchwasseranlagen

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

13. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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

14. Löschwasser

Die Technische Mitteilung W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen – TRWV-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.


Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden **in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Planverwirklichung‘** angesprochen – siehe dort.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Klein-Winternheim durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2022

 2207 03 TF FzB/ba

4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

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

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen eine Endwuchshöhe von mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

Pflanzliste Nr. 1

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Obstbaum-Hochstämme, Arten und Sorten nach Wahl

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

Hinweis:

Auf Stellplatzflächen, an Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Baumauswahl besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.

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

Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn*
Berberis vulgaris	-	Berberitze
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

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

Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 3x verpflanzt, 3 bis 5 Triebe, 100-150 cm zu verwenden.

Hinweis:

An Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Auswahl der Sträucher besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.

Pflanzliste Nr. 2 – Regenrückhaltebecken

Bäume

Sorbus aria ‘Majestica’ - Grünfilzige Mehlbeere
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher

Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Strauch, 4 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm

Ligustrum vulgare Liguster
Strauch, 6 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm

Rosa canina Hundsrose
Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Strauch, 4 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn*
Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm

Prunus spinosa Schlehe
Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm

5 ANHANG II: NIEDER-OLMER LISTE

Nahversorgungs- und Innenstadtrelevantes Sortiment	zulässig in	Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment	zulässig in
Nahrungs- und Genussmittel Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke	ZVB, VSL		
Gesundheits- und Körperpflege Drogerieartikel, Parfümerieartikel	ZVB, VSL		
Innenstadtrelevantes Sortiment		Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment	
Gesundheits- und Körperpflege orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren	ZVB		
Textilien, Bekleidung, Lederwaren Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck	ZVB		
Schuhe	ZVB		
Uhren, Schmuck, Optik Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.), Edelmetallwaren, Akustik	ZVB		
Haushaltswaren, GPK Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen	ZVB	Haushaltswaren, GPK Campingartikel	ZVB, BZF
Elektrowaren Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör	ZVB	Elektrowaren Weiße Ware (z.B. Herde, Kühl- und Gefrierschränke und –truhen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger, Waschmaschinen, Öfen)	ZVB, BZF
Bücher und Schreibwaren Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel	ZVB	Bücher und Schreibwaren Büromaschinen, Organisationsmittel, Büromöbel	ZVB, BZF
Möbel und Einrichtungsbedarf Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Bettwäsche	ZVB	Möbel und Einrichtungsbedarf Leuchten und Lampen, Teppiche, Möbel, sperriger Einrichtungsbedarf, Matratzen, Gardinen, Kunst und kunstgewerbliche Gegenstände, Devotionalien, Kinderwagen	ZVI, BZF
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	ZVB, BZF	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Rasenmäher, Schrauben, Kleisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel, Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge, elektrotechnische Erzeugnisse, Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Pinsel und Zubehör, Pflanzen, Blumentöpfe und –erde, Heimtier- und Kleintierfutter, Zoobedarf, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Schnittholz, Baustoffe	ZVI, BZF
Hobby-, Sport und Freizeitartikel Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke, Spielwaren	ZVB	Hobby-, Sport- und Freizeitartikel Fahrräder, Zweiräder, KFZ- und Kradzubehör, Kindersitze, Reifen, Sportgeräte, Zelte, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote, Gebrauchtwaren	ZVB, BZF

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

ZVB= Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt Nieder-Olm)

VSL= Versorgungsstandort mit Lebensmittel (in den Ortsgemeinden)

BZF= Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion

6 ANHANG III: UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ

6.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH

Im Grünordnungsplan wurde ein landespflegerisches Konzept mit Maßnahmen zum Ausgleich sowohl innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches entwickelt. Im Umweltbericht des ursprünglichen Bebauungsplans ‚Am Berg V‘ sind diese ausführlich beschrieben.

Maßnahmen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden und für die der Bebauungsplan rechtliche Möglichkeiten bietet, werden zeichnerisch und textlich festgesetzt. Maßnahmen, für die es formal gesehen keine Rechtsgrundlage für Festsetzungen gibt bzw. die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden nachfolgend aufgelistet.

Gemäß der landespflegerischen Bilanzierung zum Bebauungsplan ‚Am Berg V‘ wird eine Versiegelung von ca. 3,66 ha ermöglicht. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Eingriff von ca. 3,22 ha. Dieser Eingriff soll durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Ober-Olmer Wald und Maßnahmen im Aufforstungsblock Essenheim ausgeglichen werden. Es ist geplant, 2,41 ha über die Mittelwaldbewirtschaftung im Ober-Olmer Wald und 0,81 ha über den Aufforstungsblock Essenheim zu kompensieren. Der Ausgleich ist damit vollständig erbracht.

Im Ober-Olmer Wald sind die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen auf den landeseigenen Grundstücken in der Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Flurstücke Nr. 1/1 und 1/2 vorgesehen.



Luftaufnahme mit Abgrenzung der Parzellen, innerhalb der die Ausgleichsmaßnahmen liegen
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

i
e für den Ausgleich heranzuziehenden Teilflächen haben eine Größe von insgesamt ca. 3,44 ha. Als Waldökokonto anerkannt und eingebucht sind 2,41 ha (Verrechnungsfaktor für 1 ha = 0,7 ha). Dabei handelt es sich um Flächen verschiedener Standorte.

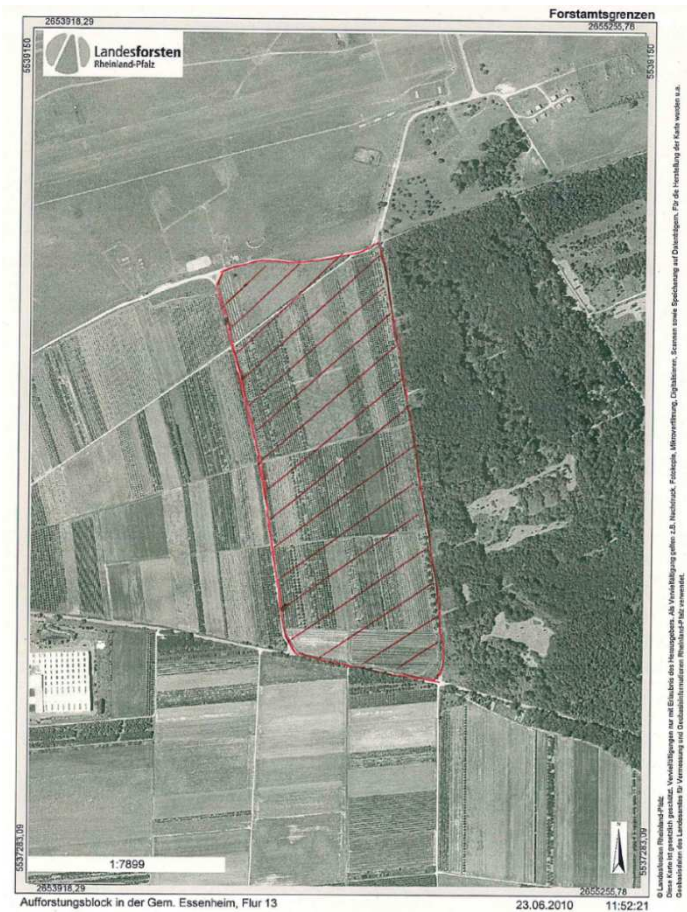
Die rechtliche Sicherung der Flächen und der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen Vertrag⁶ zwischen der Ortsgemeinde Klein-Winternheim und dem Forstamt Rheinhessen (Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland-Pfalz).

Gemäß den Ausführungen des Vertrages ist das landespflegerische Ziel die „Mittelwaldbewirtschaftung“ im Staatswald des Landes Rheinland-Pfalz im Ober-Olmer Wald bei Mainz. Neben der Wiederaufnahme der historischen Waldform „Mittenwald“ sind dies der dauerhafte Erhalt von von Alteichenbeständen und der Prozessschutz, eine ungesteuerte Naturwaldentwicklung. Derzeit besteht dieser Wald überwiegend aus Niederwald entstanden aus ursprünglichen Hochwäldern. Die Baumartenzusammensetzung besteht derzeit überwiegend aus Eiche, Buche und Birke sowie weiteren Baumarten. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Maßnahmen die zum Teil bereits umgesetzt sind, weiter bis 2027 durchzuführen und die Flächen anschließend zu erhalten beziehungsweise gegebenenfalls zu bewirtschaften.

Der Aufforstungsblock Essenheim umfasst in der Gemarkung Essenheim, Flur 13, 87 landeseigene Flurstücke⁷ mit einer Gesamtgröße von rund 31 ha. Hiervon soll auf den Parzellen 63 (0,32 ha) und 65 (0,49 ha) eine Teilfläche von gesamt 0,81 ha für den erforderlichen externen landespflegerischen Ausgleich in Anspruch genommen werden. Die infrage kommenden Flächen können als Ausgleichsfläche im Ökopool der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Verhältnis 1:1 anerkannt werden.

⁶ Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Klein-Winternheim und dem Land Rheinland-Pfalz - Landesforsten Rheinland-Pfalz - vom 05. Nov. 2020

⁷ Flurstücke Nr. 53-84, 86/1, 87-100, 163-167, 169/1, 171, 172/1, 174-178, 180, 182-207



Aufforstungsblock in der Gemeinde
Essenheim, Flur 13
Quelle: Landesforsten Rheinland-
Pfalz, Juni 2010



Luftaufnahme mit Abgrenzung der Parzellen 63 und 65, innerhalb der die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2020) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Die rechtliche Sicherung der Flächen und der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen Vertrag⁸ zwischen der Ortsgemeinde Klein-Winternheim und dem Forstamt Rheinhessen (Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland-Pfalz).

Gemäß den Ausführungen des Vertrages ist das landespflegerische Ziel die Erstaufforstung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vom Land Rheinland-Pfalz / Landesforsten Rheinland-Pfalz nach und nach aufgekauft und mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet werden sollen. Die Flächen grenzen unmittelbar an den bestehenden Ober-Olmer Wald an, der auf diese Weise erweitert werden soll.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die zur Anerkennung im Ökopol erforderlichen Daten an die Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu übermitteln und dem Auftraggeber eine Bestätigung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen über die erfolgte Anerkennung vorzulegen.

6.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist die Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der unter Punkt I im Gutachten⁹ genannten Empfehlungen aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3) möglich. Die Rodung einzelner Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1.10. bis 28./29.02.) erfolgen.

Gefahrlose und stark rückläufige Arten sollten, auch wenn sie aufgrund der Legal Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen, bei der Ausgestaltung der Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen mitberücksichtigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten gutachterlichen Empfehlungen unter dem Punkt I des Gutachtens werden für diese Arten getroffen:

- Im Falle von Baumaßnahmen auf den Flurstücken des Gartenbaubetriebes ist das Abtragen der gelagerten Materialien während der Aktivitätszeiten der Zauneidechsen (April bis Oktober) in Anwesenheit eines qualifizierten Reptilienspezialisten / einer qualifizierten Reptilienspezialistin durchzuführen, um eventuell vorkommende Reptilien möglichst zu fangen und in Sicherheit zu bringen. Ggf. Sicherung der Baubereiche gegen Wiedereinwanderung gemäß Vorgaben der Umweltfachbegleitung.
- Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen Oktober und Februar zu erfolgen.
- Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen der Ackerflächen außerhalb der Vogelbrutzeit, bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabenflächen in den jeweiligen Bauabschnitten im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.

⁸ Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Klein-Winternheim und dem Land Rheinland-Pfalz - Landesforsten Rheinland-Pfalz - vom 05. Nov. 2020

⁹ viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Artenschutzrechtliche Prüfung, Ortsgemeinde Klein-Winternheim, Bebauungsplan „Am Berg V“, Weiler, 11. Februar 2020

Darüber hinaus wird empfohlen, die Beleuchtung innerhalb des geplanten Gewerbegebietes möglichst insektenfreundlich anzulegen. Hierzu sollen Außenbeleuchtungen in rundum abgedichteter, nach unten gerichteter und nach oben abgeschirmter Bauweise erfolgen. Als Leuchtmittel sind LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe zu verwenden.

GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN

,AM BERG V' – 1. ÄNDERUNG VOM 16.03.2022'

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG	2
3	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG.....	4
5.1	UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	6
6	UMWELTBERICHT	9
6.1	EINLEITUNG.....	9
6.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
6.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
6.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
6.5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR UMWELTÜBERWACHUNG	12
6.6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	12
7	VERFAHREN, ABWÄGUNG UND BETEILIGUNG	13
8	HINWEISE ZUR REALISIERUNG.....	14
8.1	ZUR BEACHTUNG BEI DER BAUPLANUNG UND BAUAUSFÜHRUNG.....	14
8.2	WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR REALISIERUNG	15

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat in seiner Sitzung am 16. März 2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans ,Am Berg V' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich für dieses Verfahren hat eine Gesamtfläche von ca. 5,73 ha und entspricht dem Geltungsbereich des bisherig geltenden Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

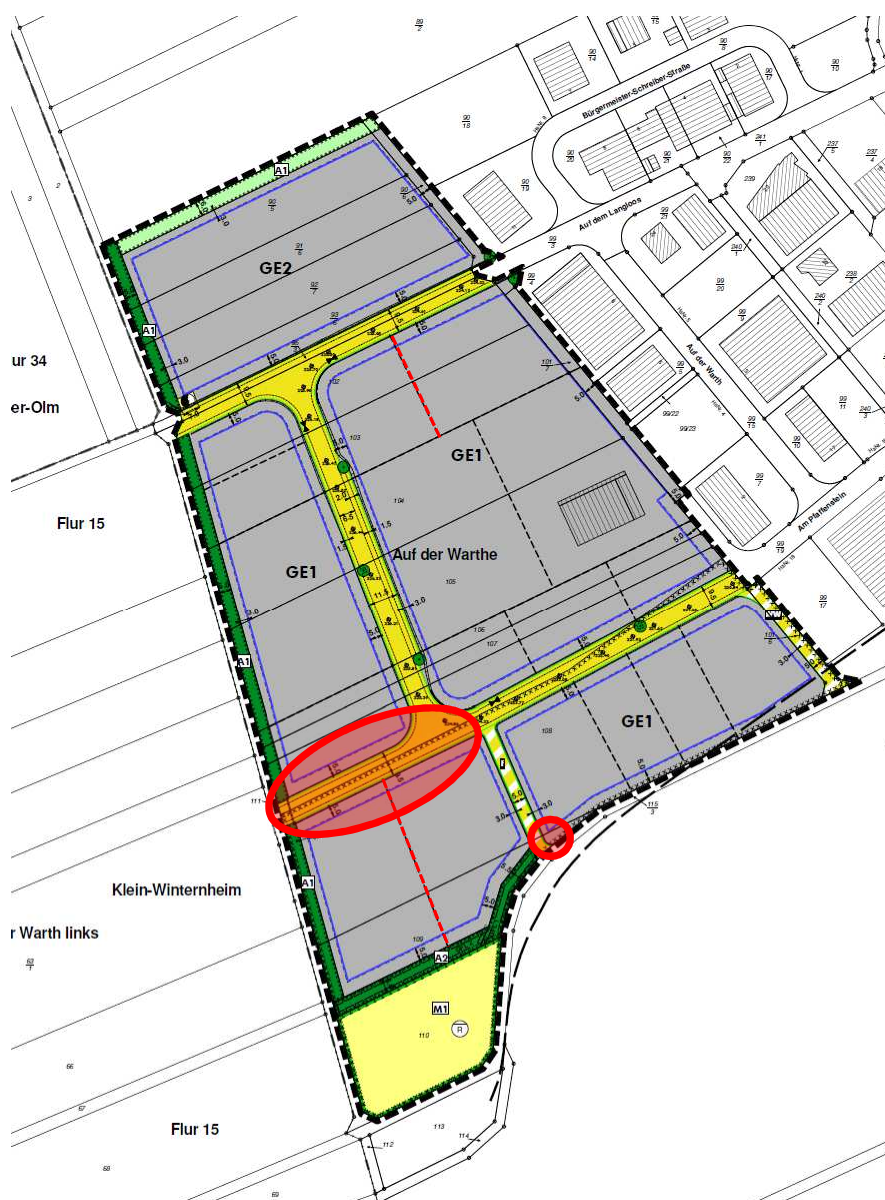
2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt mit Blick auf eine angestrebte Gewerbeentwicklung ,Berg VI', ergänzend zum bereits vorgehaltenen Anschluss in der Verlängerung der Straße ,Auf dem Langloos' eine **zweite Verbindung in Fortsetzung der Straße ,Am Pfaffenstein' planerisch festzulegen**. Damit soll insbesondere Sicherheit für Verkäufe geschaffen und erweiterte Möglichkeiten der Grundstückserschließung eröffnet werden.

Die Änderungen betreffen die Straßenführung in der Verlängerung der Straße ,Am Pfaffenstein' in westliche Richtung einschließlich der Anpassung der randlichen Flächen.

Für **Werbeanlagen** soll eine Öffnung der bestehenden Regelungen bezüglich Größe und Ausgestaltung aufgenommen werden.

Des Weiteren sollen im Norden des Plangebietes die vorgeschlagenen, im Bebauungsplan informativ dargestellten, Grundstücksgrenzen an inzwischen erfolgte Grundstückskäufe angepasst werden. Ebenso soll der im Süden des Plangebietes gelegene Fußweg in seiner Geometrie geringfügig angepasst werden.



Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Kennzeichnung der Änderungen in roter Farbe, Fassung zum Entwurf
Quelle: isu Kaiserslautern (Stand: August 2022)

Zur Vermeidung von Unklarheiten soll der gesamte Geltungsbereich ersetzend überplant werden.

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die vorliegende Bebauungsplanänderung greift wie auch der Ursprungsplan mit der durchgängigen Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) und entsprechenden Eingrünungen die Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans auf. Damit ist die vorliegende Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES



Das Plangebiet befindet im äußersten Norden der Gemeinde Klein-Winternheim. Die Fläche liegt abseits vom eigentlichen Siedlungsgefüge, nördlich der Autobahn A 63.

Unmittelbar östlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet ‚Am Berg‘ an. Nördlich und westlich schließt freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an, im Süden liegt die Autobahnanschlussstelle Klein-Winternheim.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang
Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/,
(Stand: Juli 2018)

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil unbebaut. Es wird durch große Ackerflächen geprägt. Im zentralen Bereich liegt ein gewerblich genutzter Gartenbaubetrieb mit befestigten Lagerflächen, Zufahrts- und Hofflächen sowie Grünflächen mit Einzelgehölzen.

Im nördlichen Teil quert ein Wirtschaftsweg das Plangebiet und geht im Osten in die Straße ‚Auf dem Langloos‘ über. Am Ostrand verläuft ebenfalls ein Wirtschaftsweg.

Eine Übersicht der beschriebenen Nutzungen ergibt sich aus der nachstehenden Luftbildaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, Quelle Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz, Luftbild (2020), ohne Maßstab, Koblenz

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

Interne Verkehrserschließung

Mit Blick auf die seitens der Gemeinde Klein-Winternheim künftig angestrebte Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen ist eine weitere gebietsinterne Erschließungsstraße geplant. Diese verläuft in der Verlängerung der Straße ‚Am Pfaffenstein‘ in westliche Richtung bis an die Grenze des Geltungsbereiches. Dieser Straßenast soll neben einer künftigen westlichen Erweiterung des Gebietes auch die südlich von ihr gelegene Fläche erschließen. Die Straße wird mit einer Gesamtbreite von 9,5 m festgesetzt und unterteilt sich wie folgt: eine Fahrbahnbreite von 6,5 m mit beidseitigem Gehweg von je 1,5 m.

Darüber hinaus wird der im Süden des Plangebietes gelegene Fußweg im Bereich der südöstlichen Einmündung in den außerhalb des Plangebietes gelegenen Wirtschaftsweg aus erschließungstechnischen Gründen in seiner Geometrie geringfügig geändert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt.

Im Zusammenhang mit dem neuen Straßenabschnitt werden die randlichen Flächen angepasst. Die Baugrenzen der nördlich und südlich der neu ausgewiesenen Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke werden in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan mit einem Abstand von 5,0 m festgelegt.

Gebietseingrünung

Zur Vermeidung von späteren Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich der westlichen Gebietsrandeingrünung durch den Bau der neuen gebietsinternen Erschließungsstraße, wird die öffentliche Grünfläche, die mit einer Anpflanzverpflichtung (A1 – Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke als Gebietseingrünung) überlagert ist, unterbrochen und die Straße bis an die westliche Grenze des Geltungsbereiches herangeführt.

Werbeanlagen

Von Seiten der Gewerbetreibenden wurde der Wunsch an die Gemeinde herangetragen, die Regelungen zu Werbeanlagen zu öffnen. Bislang durften Werbeanlagen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten. Eine vorgelegte Werbeanlage mit einer Länge von ca. 9,50 m und einer Höhe von ca. 1,60 m auf einem Gebäude wird als noch vertretbar angenommen. In Anlehnung hieran wird eine maximale Begrenzung für Werbeanlagen auf Gebäuden in den Bebauungsplan übernommen.

Neben der Größe der Anlagen soll aus gestalterischen Gründen eine Vorgabe bezüglich der Farbgebung erfolgen. Hier wird insbesondere die flächige Verwendung von grellen Farben ausgeschlossen.

Ebenso sollen Gewerbebetriebe künftig auch zur freien Landschaft hin Werbeanlagen errichten dürfen. Die Formulierung ‚Zur freien Landschaft ausgerichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig‘ wird gestrichen.

Die Regelungen erfolgen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Sie werden im Sinne der Gleichbehandlung für das gesamte Gebiet ‚Am Berg V‘ getroffen.

Änderungen zur Grundstücksaufteilung

Im Norden des Plangebietes wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Flächen für Betriebe bereitgestellt, die größere Bauformen benötigen. Die Grundstücke wurden mittlerweile verkauft. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die vorgeschlagenen, im Bebauungsplan informativ dargestellten Grundstücksgrenzen an inzwischen erfolgte Grundstückskäufe angepasst.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist nördlich des Regenrückhaltebeckens ein großes Baugrundstück vorgesehen, das ausschließlich von Nordosten erschlossen wird. Mit der Realisierung des neuen, oben beschriebenen Straßenabschnittes ergeben sich erweiterte Möglichkeiten zur Erschließung der Fläche. Eine Teilung in zwei Grundstücke ist nun möglich. Mehr als zwei Grundstücke sind aufgrund der Topographie der Fläche für eine gewerbliche Nutzung nicht zweckmäßig. In der Planzeichnung wird die vorgeschlagene Grundstücksgrenze informativ dargestellt.

5.1 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung¹ des Vorhabens veranlasst, um zu beurteilen, ob durch die Anlage des Gewerbegebietes ggf. eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange hervorgerufen werden kann. Diese Aussagen haben weiterhin Bestand, die Thematik wurde im Rahmen der Vorgängerplanung bereits abgearbeitet.

Das Gutachten kommt abschließend zu dem Fazit, „da es bei der Realisierung des Vorhabens nach unserer fachgutachterlichen Einschätzung nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Zauneidechsen und somit in Verbindung mit der Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG auch nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt, ist die geplante Erweiterung der Gewerbefläche bei Umsetzung der unter Punkt I. genannten Empfehlungen aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3) möglich. Die Rodung einzelner Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1.10. bis 28./29.02.) erfolgen.“²

Baugrund

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde eine Baugrunduntersuchung³ im Hinblick auf die Beurteilung der erschließungstechnischen Arbeiten (Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und Straßenbau) und die Bestimmung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden veranlasst.

Darüber hinaus war im Rahmen einer orientierenden Untersuchung die chemische Beschaffenheit der Aushubmassen in Bezug auf die Verwertung/Entsorgung auf der Grundlage der LAGA TR bzw. RuA-Stb nachzuweisen.⁴

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden erweitert. Für das Flurstück 109 wurde eine ergänzende Untersuchung⁵ durchgeführt.

Die Ergebnisse der beiden Untersuchungen haben weiterhin Bestand, die Thematik wurde im Rahmen der Vorgängerplanung bereits abgearbeitet.

¹ viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Artenschutzrechtliche Prüfung, Ortsgemeinde Klein-Winternheim, Bebauungsplan ,Am Berg V', Weiler, 11. Februar 2020

² viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 22

³ baucontrol, Dipl.-Ingenieure Simon & Nowicky, Institut für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfungen: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18, Erschließung Gewerbegebiet ,Am Berg V' in Klein-Winternheim, Bingen am Rhein, 19. November 2018

⁴ vgl. baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., S. 3

⁵ baucontrol, Dipl.-Ingenieure Simon • Sax • Nowicky, Institut für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfungen: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung, Erschließung Gewerbegebiet ,Am Berg V', Erweiterung Süd, Flurstück 109 in Klein-Winternheim, Bingen am Rhein, 27. Juli 2020

Geomagnetische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde auf Anregung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz, eine geomagnetischen Untersuchung⁶ durchgeführt. Diese Aussagen haben weiterhin Bestand, die Thematik wurde im Rahmen der Vorgängerplanung bereits abgearbeitet.

Im Rahmen der geomagnetischen Untersuchung⁷ wurden im Frühjahr 2020 geophysikalischen Messungen durchgeführt, um archäologisch relevante Strukturen im Bereich des Bebauungsplangebietes ‚Am Berg V‘ zu ermitteln. Bei der untersuchten Messfläche handelt es sich mit Ausnahme der beiden Parzellen 104 und 105 um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Teilflächen 104 und 105 werden gewerblich genutzt und sind teilweise bebaut. Sie konnten aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung nicht untersucht werden.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:⁸

Auf der Messfläche konnten linienhafte Strukturen, die als Gräben oder ehemalige Wege interpretiert werden können, bestimmt werden. Zudem wurden weitere flächig ausgebildete Anomalien ermittelt, die als archäologisch relevante Siedlungsstrukturen interpretieren werden können.

Zwei auffällige Anomalien auf der südlichen Messfläche sowie eine am nördlichen Rande des Messgebietes könnten als Hinweis auf Grubenhäuser interpretiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der ausgegrenzten Messfläche (Flurstücke 104 und 105) weitere magnetische Anomalien vorhanden sind. Nach entsprechender Vorbereitung sollte diese Fläche zu einem späteren Zeitpunkt geomagnetisch untersucht werden.

Mittlerweile wurde in den Jahren 2021 und 2022 eine vierzehnmonatige, aufwändige archäologische Ausgrabung durchgeführt. Dabei fanden sich neben zahlreichen anderen archäologischen Befunden insbesondere Befunde einer eisenzeitlichen, umwehrten Höhensiedlung. Die ausgegrabenen Flächen wurden seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe freigegeben. Nicht ausgegraben wurden bislang die Flurstücke 104/2, 104/4, 105/2 und 105/4. Auch diese Flurstücke sind archäologische Verdachtsflächen. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Fachbehörde wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden.

Geophysikalischer Bericht

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde im Plangebiet eine rechnergestützte Detektion auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern durchgeführt.⁹ Diese Aussagen haben weiterhin Bestand, die Thematik wurde im Rahmen der Vorgängerplanung bereits abgearbeitet.

⁶ TRICON Geophysik und Systemtechnik GmbH: Klein-Winternheim, Bebauungsplangebiet „Am Berg V“, geomagnetische Untersuchung, Körborn, April 2020

⁷ TRICON Geophysik und Systemtechnik GmbH: Klein-Winternheim, Bebauungsplangebiet „Am Berg V“, geomagnetische Untersuchung, Körborn, April 2020

⁸ vgl. TRICON: geomagnetische Untersuchung ..., S 6 f

⁹ Tauber Explosive Management GmbH u. Co. KG: Geophysikalischer Bericht, BV Erweiterung Gewerbegebiet Am Berg V, Klein-Winternheim, Am Pfaffenstein, Weiterstadt, 18. November 2020

Bei der Sondierung wurden 60 Anomalien angemessen, die als kampfmittelrelevant eingestuft werden. Am 25. November 2020 wurden die angemessenen Anomalien durch Aufgrabung überprüft. Es wurde keine Munition oder Munitionsteile gefunden.

Bilanzierung und Ergebnisübersichten zum Eingriff in Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist bereits als Gewerbegebiet, Verkehrsflächen, Grünflächen und einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen. Die Festsetzungen der vorliegenden Änderung ermöglichen keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der erheblich über das bestehende Maß hinausgeht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, festgemacht am Kriterium der zulässigen Versiegelung, stellt sich folgendermaßen dar:

Nach der bisherigen Rechtslage mit dem Ursprungsbebauungsplan bestehen folgende Versiegelungsrechte:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt in m ²
Verkehrsflächen und überbaubare Flächen*	42.195	42.195
nicht überbaubare Flächen	9.320	
Grünflächen	2.900	
Rückhaltebecken (Anteil Folienabdichtung)	1.760	1.760
Retentionsfläche (Restflächen ohne Untergrundabdichtung)	1.130	
Gesamt	57.305	43.955

* bei einer GRZ von 0,8

Gemäß der fortgeschriebenen Planung bei gleichgebliebenen textlichen Festsetzungen entsteht für die vorliegende 1. Änderung folgendes Bild:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt in m ²
Verkehrsflächen und überbaubare Flächen*	42.377	42.377
nicht überbaubare Flächen	9.186	
Grünflächen	2.852	
Rückhaltebecken (Anteil Folienabdichtung)	1.760	1.760
Retentionsfläche (Restflächen ohne Untergrundabdichtung)	1.130	
Gesamt	57.305	44.137

* bei einer GRZ von 0,8

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, erhöht sich durch die 1. Änderung die Versiegelung um 182 m². Diese ergibt sich daraus, dass die Straßenverkehrsfläche, die zu 100 % versiegelt werden darf, zulasten von Gewerbegebietsflächen und öffentlicher Grünfläche erhöht wird. Für die Gewerbegebietsflächen wird die Versiegelung mit 80 % angesetzt. An der westlichen Plangebietsgrenze entfallen 48 m² Grünfläche. Insgesamt handelt es sich um eine geringe Neuversiegelung,

insbesondere auch in Relation zur Größe des Plangebietes. Da der rechtskräftige Bebauungsplan vollständig kompensiert wurde, soll hier von einem Ausgleich abgesehen werden.

Sonstige Auswirkungen

Hinsichtlich weiterer Belange, die in der städtebaulichen Planung von Bedeutung sein können, werden aufgrund der begrenzten Änderung keine wesentlich anderen Auswirkungen gegenüber der bisher verfolgten Konzeption und dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan erwartet.

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat in seiner Sitzung am 16. März 2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans ,Am Berg V' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich für dieses Verfahren hat eine Gesamtfläche von ca. 5,73 ha und entspricht dem Geltungsbereich des bisher geltenden Bebauungsplanes.

Die Änderungen betreffen die Straßenführung in der Verlängerung der Straße ,Am Pfaffenstein' in westliche Richtung einschließlich der Anpassung der randlichen Flächen.

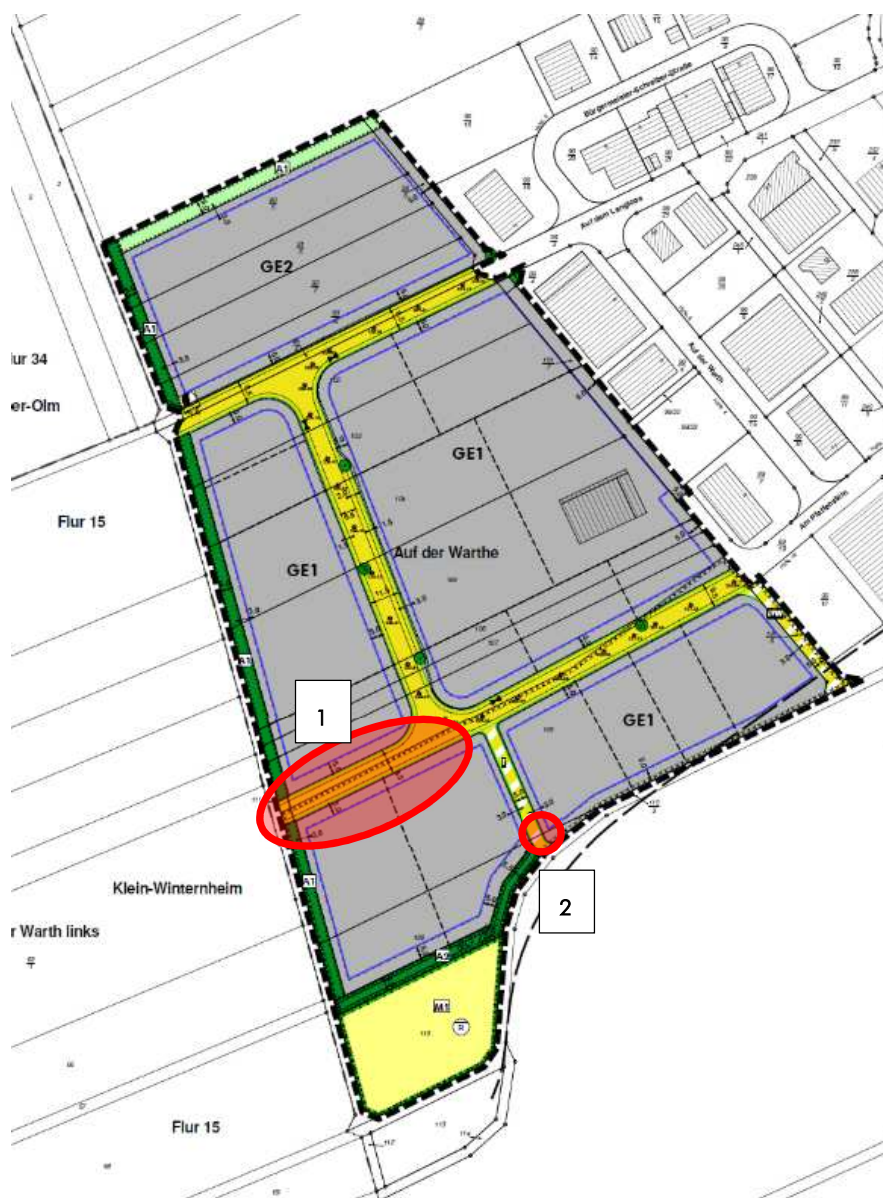
Für Werbeanlagen soll eine Öffnung der bestehenden Regelungen bezüglich Größe und Ausgestaltung aufgenommen werden.

Des Weiteren sollen im Norden des Plangebietes die vorgeschlagenen, im Bebauungsplan informativ dargestellten, Grundstücksgrenzen an inzwischen erfolgte Grundstückskäufe angepasst werden. Ebenso soll der im Süden des Plangebietes gelegene Fußweg in seiner Geometrie geringfügig angepasst werden.

Zur Vermeidung von Unklarheiten soll der gesamte Geltungsbereich ersetzend überplant werden.

Derzeit wird ein Großteil des Plangebiets ackerbaulich genutzt. Auf den Flurstücken 104 und 105 hat sich ein Gartenbaubetrieb angesiedelt, der jedoch nur Teilbereiche der Flurstücke gewerblich nutzt. Neben einer Gewerbehalle sind auf den beiden Flurstücken gepflasterte und mit Schottermaterial befestigte Lagerflächen und Fahrwege, ruderalisierte Wiesenflächen, Rasenbereiche, bepflanzte Beetflächen sowie ein parkartig gestaltetes Areal mit Gehölzen, Pflanzbeeten und einem Folienteich vorhanden.

Die Betrachtungen dieses Umweltberichtes beziehen sich lediglich auf die beiden in der folgenden Abbildung markierten Änderungsbereiche. Für die übrige überplante Fläche des Geltungsbereiches gelten die Inhalte des Umweltberichtes zum Ursprungsbebauungsplan weiter.



Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Kennzeichnung der Änderungen in roter Farbe, Fassung zum Entwurf
Quelle: isu Kaiserslautern (Stand: August 2022)

Als Änderungen, die im vorliegenden Umweltbericht behandelt werden, ergeben sich:

- 1 Umwandlung einer Gewerbefläche in Verkehrsfläche (betrachtet in diesem Umweltbericht)
- 2 Geometrienpassung eines Fußweges (keine Relevanz, da flächenneutral)

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

Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe -2. Teilfortschreibung 2016- ist das Plangebiet als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. Darüber hinaus sind im Regionalen Raumordnungsplan keine umweltbezogenen Darstellungen für das Plangebiet enthalten.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sind für den Bereich des Plangebietes „Am Berg V“ gewerbliche Bauflächen (Planung und Bestand) dargestellt.

Im Norden, Westen und teilweise im Süden ist der Bereich von einer linearen Ortsrandeingrünung umgeben. Damit ist die vorliegende Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Biotopkartierung

Es sind keine biotopkartierten Flächen betroffen.

Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebiets sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Biotope mit unmittelbarem Schutz nach § 30 BNatSchG kommen ebenfalls nicht vor.

Natura 2000

Natura 2000-Flächen sind nicht betroffen.

6.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

(siehe Ursprungsumweltbericht)

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

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Hier sei auf den Ursprungsumweltbericht verwiesen. Ergänzend ergeben sich folgende neu zu betrachtende Umweltwirkungen durch die Neuplanung:

Bodenpotenzial

Die Flächenbilanzierung des Bebauungsplans zeigt durch die 1. Änderung eine Erhöhung der Neuversiegelung aufgrund der Planänderung um 182 m². Diese ergibt sich daraus, dass die Straßenverkehrsfläche, die zu 100 % versiegelt werden darf, zulasten von Gewerbegebietsflächen und öffentlicher Grünfläche erhöht wird. Für die Gewerbegebietsflächen wird die Versiegelung mit 80 % angesetzt. An der westlichen Plangebietsgrenze entfallen 48 m² Grünfläche.

Arten- und Biotoppotenzial

Es erfolgt ein vollständiger dauerhafter Verlust biologisch aktiver Flächen durch die komplette Versiegelung des bisherigen Gewerbeflächenanteils von 20 % nicht versiegelter Fläche mit Begrünungseignung. Dies ergibt einen Flächenverlust von 134 m². Des Weiteren kommt es zum Wegfall einer öffentlichen Grünfläche von 48 m² Größe.

Klimapotenzial

Keine relevanten Wirkungen.

Wasserpotenzial

Keine relevanten Wirkungen.

Landschaftsbild- und Erholungspotenzial

Keine relevanten Wirkungen.

Schutzgut Mensch

Keine relevanten Wirkungen.

Kultur- und Sachgüter

Keine relevanten Wirkungen.

Gesamtschau

Insgesamt ergibt sich durch die Überplanung eine Neuversiegelung von 182 m². In Relation zur Größe des gesamten Plangebietes von 5,73 ha ist dies ein sehr geringer zusätzlicher Eingriff. Da die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bewirkten Eingriffe vollständig kompensiert wurden, kann **keine erhebliche und nachhaltige** Umweltbeeinträchtigung durch die Neuplanung festgestellt werden.

Diese Einschätzung wird auch von der Unteren Naturschutzbehörde geteilt, die in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren folgende Stellungnahme abgegeben hat:

„... In Anbetracht der im Rahmen der Vorgängerplanung bereits vollständig abgearbeiteten und erledigten Eingriffsregelung mit Vollkompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, nachgewiesen durch Verträge zwischen der Ortsgemeinde Klein-Winternheim und den Landesforsten Rheinland-Pfalz (2020) sowie in Anbetracht der Relation zur Größe des Plangebietes stellt die Untere Naturschutzbehörde fest, dass diese Mehrversiegelung vernachlässigbar ist... .“

6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Es ist davon auszugehen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend seinen Darstellungen und Festsetzungen umgesetzt würde. Sofern sich nach Westen ein Gebietserweiterungsbedarf ergäbe, würde ein Planungsbedarf entstehen.

6.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Keine Maßnahmen erforderlich.

6.5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR UMWELTÜBERWACHUNG

Keine relevanten Wirkungen.

6.6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Berg V“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich für dieses Verfahren hat eine Gesamtfläche von ca. 5,73 ha und entspricht dem Geltungsbereich des bisherig geltenden Bebauungsplanes.

Die Betrachtungen dieses Umweltberichtes beziehen sich lediglich auf zwei Änderungsbereiche. Für die übrige überplante Fläche des Geltungsbereiches gelten die Inhalte des Umweltberichtes zum Ursprungsbebauungsplan weiter.

Betroffen sind hierbei die Potenziale Boden und Arten/Biotope.

Es erfolgt eine Erhöhung der Neuversiegelung aufgrund der Planänderung um 182 m². Diese ergibt sich daraus, dass die Straßenverkehrsfläche, die zu 100 % versiegelt werden darf, zulasten von Gewerbegebietsflächen und öffentlicher Grünfläche erhöht wird. Für die Gewerbegebietsflächen wird die Versiegelung mit 80 % angesetzt. An der westlichen Plangebietsgrenze entfallen 48 m² Grünfläche.

In Relation zur Größe des gesamten Plangebietes von 5,73 ha ist dies ein sehr geringer zusätzlicher Eingriff. Da die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bewirkten Eingriffe vollständig kompensiert wurden, kann **keine erhebliche und nachhaltige** Umweltbeeinträchtigung durch die Neuplanung festgestellt werden.

Diese Einschätzung wird auch von der Unteren Naturschutzbehörde geteilt.

7 VERFAHREN UND BETEILIGUNG

Verfahren und Abwägung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Schritte der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen wurde in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und rechtliche Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde bezüglich des Regenrückhaltebeckens die Überlagerung der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einer Festsetzung als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ als problematisch gesehen. Das Regenrückhaltebecken ist nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans. Die Anregung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes vorgetragen. Sie wurde dort kommentiert und abgearbeitet. Die Überlagerung der beiden Festsetzungen wird als vertretbar angesehen, da die Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (M1 – Rückhaltebecken) dem Pflanzplan des Regenrückhaltebeckens entnommen wurden, der vom Entwässerungsplaner im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erstellt wurde. Der Pflanzplan wurde im Auftrag des Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘ erstellt und wurde mit diesem abgestimmt. Da der Pflanzplan Bestandteil des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist, kann seine Umsetzung als gesichert gelten.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsschritte und den Umgang damit auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim zur Durchführung der Abwägung vorlagen

Rechtsfolgen

Mit dieser Änderung des Bebauungsplans erfolgt räumlich die vollständige Überplanung des bestehenden, bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nach Rechtskraft ersetzt die Planzeichnung der Änderung diejenige des Ursprungsplans vollständig.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten, bis auf Änderungen zu Werbeanlagen, weiterhin. Eigene Regelungen über die geänderte Planzeichnung hinaus werden nicht vorgenommen.

8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

8.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE

Hangstabilität / Rutschung¹⁰

Das Bebauungsplangebiet befindet sich morphologisch in einem Süd abfallendem Gelände.

Gemäß der Hangstabilitätskarte Rheinland-Pfalz befindet sich südlich des Bebauungsplangebiets bzw. im südlichen Randbereich des Projektareals ein nachgewiesenes Rutschgebiet.

Mit den im südlichen Untersuchungsbereich ausgeführten Sondierungen wurden hinsichtlich der aufgenommenen Schichtenfolge bzw. aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise auf Gleitflächen (z.B. wasserführende Sandzwischenlagen innerhalb bindiger Schichten) festgestellt. Auch wurde keine gravierende Änderung der Konsistenz innerhalb der Baugrundaufschlüsse aufgenommen. Tieferliegende potentielle Gleitflächen können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ausgeführten Sondierungen lediglich ein punktuelles Baugrundprofil darstellen.

Mit einer Bebauung wird die Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund vermindert und so eine Hangstabilität erhöht. Entwässerungsmaßnahmen müssen so geplant werden, dass es nicht zu einem konzentrierten Einleiten von Oberflächenwasser (z.B. Versickerung) und damit zur Ausbildung von Schichtwasserhorizonten kommt.

Bei unterkellertem Bauweise wird zur Aussteifung des Gebäudes empfohlen, das Kellergeschoss in Stahlbeton auszuführen.

Anfallender Oberboden / Baugrubenaushub ist im Projektareal nicht in Mieten > 2,0 m ab- oder zwischenzulagern und generell nicht im hangseitigen Anschnitt entlang der Böschungsschulter abzulagern.

Bodeneigenschaften¹¹

Gemäß dem Geo-/umwelttechnischen Bericht sind die im Plangebiet angetroffenen Schluffe (Löß / Lößlehm) aus bautechnischer Sicht aufgrund ihrer bodenmechanischen Eigenschaften als kritisch zu bewerten. Den Böden kann im Hinblick auf das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Verkehrsflächen sowie zur Bauwerksgründung nur eine eingeschränkte Eignung bescheinigt werden. Gezielte bodenverbessernde Maßnahmen zur Abtragung von Verkehrs- und Bauwerkslasten sind erforderlich. Diese sind auf der Grundlage von Laborversuchen, Eignungsprüfungen und aus Ergebnissen von Probefeldbauten abzuleiten.

¹⁰ vgl. baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., S. 15 f
vgl. baucontrol: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung ..., S 6 f

¹¹ vgl. baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., S. 9
vgl. baucontrol: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung ..., S 5

Grund-/Schichtwasser¹²

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten wurde in den Rammkernsondierungen (bis 8,0 m unter Gelände) kein Grund-/Schichtwasser angetroffen. Generell kann es zu wasserführenden Schichtwasserhorizonten kommen, da sich innerhalb der erbohrten bindigen Schichtenfolge versickerndes Niederschlagswasser auf den tonigen Schluffen aufstauen bzw. sich innerhalb der sandigeren Schluffe bewegen kann.

8.2 WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR REALISIERUNG

Umgang mit Radon

Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Radonvorsorgegebiet, die von den Bundesländern nach dem Strahlenschutzgesetz bis Ende 2020 festzulegen waren.

Auf die Pflichten der Bauherren zum Schutz gegen Radon gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) wird hingewiesen. Danach sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen geeignete Maßnahmen gegen Radonzutritt aus dem Baugrund zu treffen. Diese Pflicht gilt regelmäßig bereits dann als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

In Gewerbegebieten kann überwiegend von einer Bauweise mit durchgehenden Bodenplatten und dem weitgehenden Verzicht auf Keller ausgegangen werden. Hinzu kommt, dass ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen im Regelfall nicht vorgesehen ist – insbesondere da auch Betriebswohnungen in diesem Plan nicht zulässig sind. Insofern ist bauart- und nutzungsbedingt eine verminderte Exposition gegenüber eventuellen Radonvorkommen anzunehmen. Im Falle potenziell sensibler Nutzungen wird empfohlen, Radonuntersuchungen im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben durchführen zu lassen

Bauzeitliche Grundwasserhaltung / Hohe Grundwasserstände

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion weist darauf hin, dass sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, eine Grundwasserhaltung erforderlich werden kann. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Archäologie - Erdarbeiten

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, bittet um weitere Einbindung in die Planungen.

Falls bei Erdarbeiten auf den Flurstücken Nr. 104/2, 104/4, 105/2 und 105/4 archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Behörde wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden. Damit die Möglichkeit zur Überprüfung besteht, ist der Beginn eventueller Erdarbeiten in den vier genannten Flurstücken bei der Landesarchäologie vier

¹² vgl. baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., S. 9
vgl. baucontrol: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung ..., S 5 f

Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.de, Fax 06131-2016-333.

Bodenschutz – eventuelle Bodenbelastungen

Plangebiet

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass für den Planungsbereich keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt sind. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.

Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten.

Flächen für landespflegerische Kompensationsmaßnahmen

- Ober-Olmer Wald; hier Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Flurstücke 1/1 und 1/2:

Die Bereiche der geplanten Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Ober- Olm, Flur 27, Flurstücke 1/1 und 1/2 sind Teil der im Bodenschutzkataster registrierten Konversionsliegenschaften ehem. US-Munitionsdepot Ober-Olmer Wald, REGNUM 339 06 047 - 0002 und ehem. US-Standortübungsplatz Ober-Olmer Wald, REGNUM 339 06 047 – 0003.

Geplante Maßnahmen, insbesondere geplante Eingriffe in den Untergrund im Bereich der o. g. Flächen, sind im Einzelnen vorab mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen.

- Aufforstungsblock Essenheim; hier Gemarkung Essenheim, Flur 13, Flurstücke 63 und 65:

Für den Planungsbereich sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Bodenschutz – Umgang mit Erdmassen

Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, in denen dann auch der landwirtschaftliche Nutzen nachgewiesen werden muss. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Hierbei sind die Abforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, veröffentlicht auf der Homepage des MUEFF, für die jeweiligen Fallkonstellationen, verbindlich zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sofern eine Entsorgung der Aushubmassen in bereits genehmigten Anlagen (z.B. Deponien, Grubenverfüllungen, Flurbereinigungsmaßnahmen) vorgesehen ist, die Regelungen im jeweiligen Rechtsentscheid für die ausgewählte Anlage festgelegt sind und entsprechend zu beachten sind. Danach richtet sich auch der Umfang der Deklarationsanalytik des zu verwertenden Bodenmaterials.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind alle die LAGA-TR M 20 ‚Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall‘ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Infoblätter 24, 25 und 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld ‚Johannes‘ überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH in Langenfeld aufrechterhalten.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Das Landesamt weist darauf hin, dass die Unterlagen zu dem Bergwerksfeld ‚Johannes‘ nicht vollständig vorliegen.

Eine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau ist nicht erfolgt. Das Landesamt weist darauf hin, dass beim Einsatz von schweren Geräten bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen soll.

Sollten bei zukünftigen geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von in Zisternen gesammeltem Niederschlagswasser als Brauchwasser im Haushalt (u.a. für die Toilettenspülung) gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988, die DIN 1986 sowie die DIN 2001 zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Planungen informiert werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

Wassergefährdende Stoffe

Sofern eine Eigenverbrauchstankstelle, d.h. ein Behälter mit Zapfeinrichtung, errichtet werden sollte, bedarf dieser in jedem Fall einer eigenständigen Baugenehmigung. Behälter mit Zapfeinrichtung zum Verfüllen von Treibstoffen (Dieselkraftstoff, Pflanzenöle) werden als Tankstellen beurteilt nach Landesbauordnung (LBauO). Behälter zur Lagerung von Treibstoffen ohne Zapfeinrichtungen mit einer Lagerkapazität weniger als 10 m³ sowie weniger als 5 m³ Behälterinhalt in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern sind baurechtlich als genehmigungsfrei nach § 62 Abs. 1 Nr. 5b LBauO zu beurteilen, es besteht jedoch eine Anzeigepflicht nach AwSV bei der zuständigen Wasserbehörde.

Ver- und Entsorgung – Umsetzung

Die Erschließungsplanung soll entsprechend frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß Vorgabe des Leitungsträgers sind für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben sind, d.h. das Niveau der Straßen und Gehwege muss vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muss festliegen und eindeutig erkennbar sein. Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Tieferliegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen eingebracht sein.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen – spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten – notwendig.

Die Verkehrsflächen stehen grundsätzlich für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen zur Verfügung.

Bestehende Leitungen

EWR Netz GmbH

Die EWR Netz GmbH weist darauf hin, dass das Plangebiet von Versorgungsleitungen des Unternehmens tangiert wird. Für die bestehenden Leitungen gelten die unter ‚Ver- und Entsorgung – Umsetzung‘ aufgeführten Ausführungen.

Wasserversorgung Rheinessen-Pfalz GmbH

Im Wirtschaftsweg (Gemarkung Klein-Winternheim, Flur 14, Parzelle 111) verläuft eine übergeordnete Versorgungsleitung (DN 200 GG). Diese fungiert als einzige Einspeisung in das bestehende Versorgungsnetz der Ortsgemeinde Klein-Winternheim.

Von dieser Leitung zweigt die einzige Einspeisung (DN 150, PVC, BJ. 1987) in das bestehende Gewerbegebiet ‚Am Berg‘ ab. Die Leitung verläuft z. Zt. durch das Grundstück 108 (Gemarkung Klein-Winternheim, Flur 14) und ist durch eine Dienstbarkeit gesichert.

Insekten- und umweltschonende Ausführung von Außenbeleuchtungen

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sollen Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für nachtaktive Insekten verwendet werden. Empfohlen werden Lampen mit einem Strahlungsmaximum im Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED), Lichtabstrahlung in den Nachthimmel ist zu unterlassen. Die Leuchten sind staubdicht auszubilden.

Art, Standorte und Höhe der Beleuchtungssysteme sind so zu wählen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche bzw. das zu beleuchtende Objekt erfolgt und dass eine Abstrahlung in die umgebende freie Landschaft (insb. nach Westen hin) und in den Nachthimmel ausgeschlossen wird.

Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), muss hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass bei einem Brandfall die Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden kann. Diese Löschwasserentnahmemenge kann über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt umfasst und der Netzdruck nicht unter 1,5 bar abfallen sollte.

Bodenordnung

Zu Beginn der Planung hat die Gemeinde alle Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme der Parzellen 104 und 105 gekauft. Diese gehören einer Eigentümergemeinschaft und verbleiben auch bei ihr. Die für die Straße und die westliche Randeingrünung erforderlichen Grundstücksanteile der beiden Parzellen wurden jedoch ebenfalls von der Gemeinde aufgekauft.


Die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erfolgt im Zuge der anschließenden Grundstücksverkäufe. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Klein-Winternheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2022

 2207 04 Be FzB/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat in seiner Sitzung am 16. März 2022 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 17. Juni 2022 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 11. Mai 2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgaben der Stellungnahmen endete am 15. Juni 2022.

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

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20. Juni 2022 bis einschließlich 24. Juni 2022 im Rathaus der Verbandsgemeinde. Gleichzeitig waren die im Internet einsehbar.

5. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 20. Juli 2022 geprüft.

6. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19. Oktober 2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 21. November 2022.

7. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 13. Oktober 2022 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

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

8. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. Oktober 2022 bis einschließlich 21. November 2022 aus.

9. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14. Dezember 2022 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 14. Dezember 2022 als Satzung beschlossen.

11. Ausfertigung:

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

12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

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

.....
Ortsbürgermeisterin Dienstsiegel