

## Gemeinde Söringenloch

# BEBAUUNGSPLAN 'WETHBACH II, EINSCHLIESSLICH WETHBACH – 1. ÄNDERUNG'

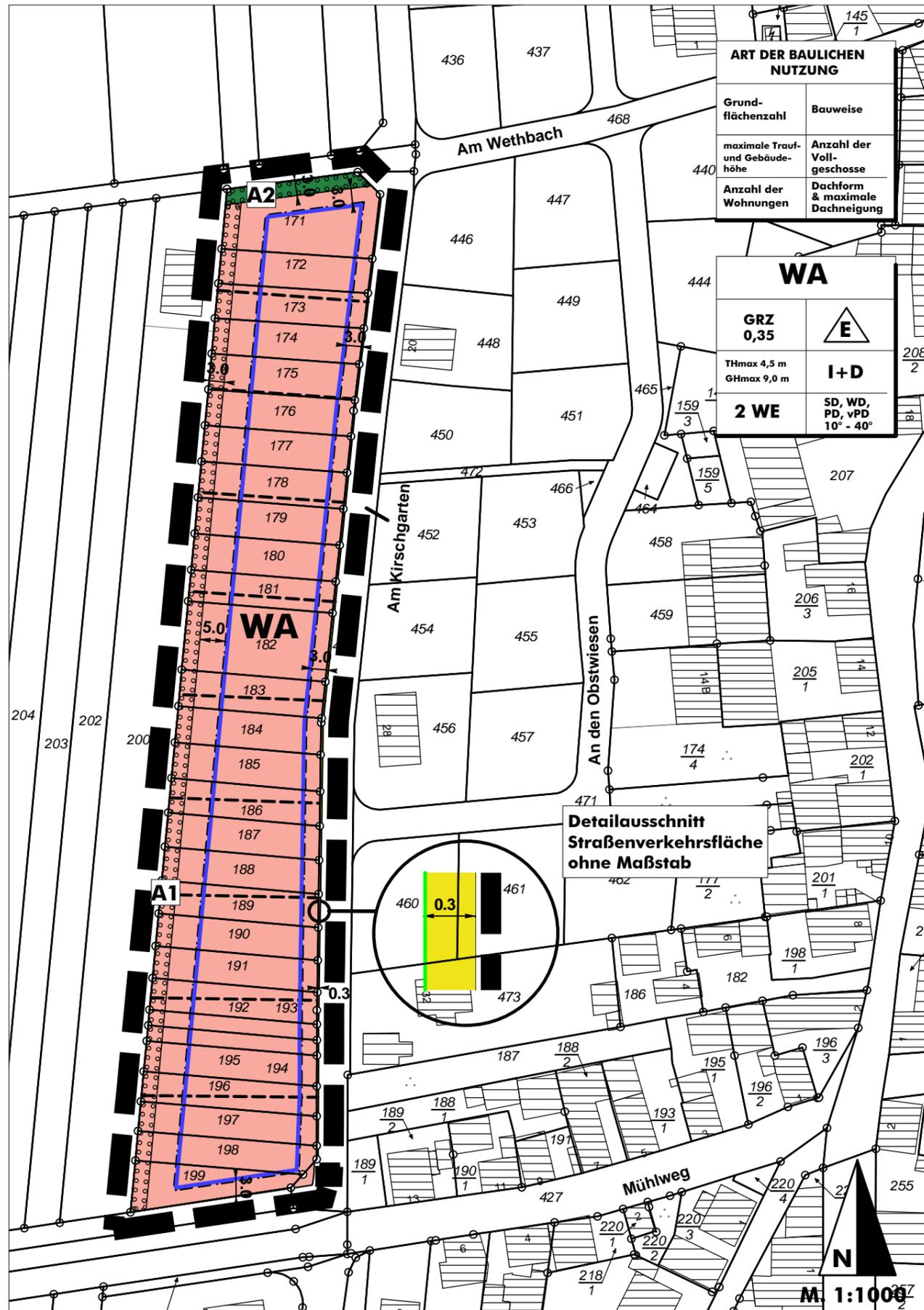
### Fassung zur Bekanntmachung

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung  
mit Umweltbericht

Februar 2015

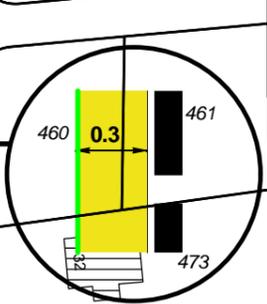


# BEBAUUNGSPLAN 'WETHBACH II, EINSCHLIESSLICH WETHBACH - 1. ÄNDERUNG' DER GEMEINDE SÖRGENLOCH



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

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| <b>WA</b>                  |                                 |
| GRZ<br>0,35                | E                               |
| THmax 4,5 m<br>GHmax 9,0 m | I+D                             |
| 2 WE                       | SD, WD,<br>PD, vPD<br>10° - 40° |



## LEGENDE

### I. PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

**0,35** Grundflächenzahl (Beispiel)

**I+D** Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß

**THmax** Traufhöhe als Höchstmaß

**GHmax** Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze mit überbaubarer Fläche  
 nur Einzelhäuser zulässig

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

**2 WE** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Beispiel)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

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

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

**A1/A2** Gebietsrandbepflanzung (s. textliche Festsetzungen)

Sonstige Zeichen

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

Vermaßung in Meter

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

**SD, WD, PD, vPD** Sattel-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer (zulässige Dachformen - s. textliche Festsetzungen)

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

### III. HINWEISE

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gebäude und Flurstücke gemäß Kataster

### DRINGENDE EMPFEHLUNG

Vorläufige Baugrunduntersuchungen haben die prinzipielle Bebaubarkeit des Plangebietes festgestellt. Für die Einzelvorhaben werden spezielle individuelle Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 1054 dringend empfohlen.

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt. Sorgenloch, den .....

Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

Phase .....Fassung zur Bekanntmachung

Stand .....Februar 2015

Maßstab ..... 1:1000 in DIN-A3

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

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



M. 1:1000

## **RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)**

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 1748).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
5. 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), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) Fassung vom 28. September 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181).

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**

**Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus**

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

**Die Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt.**

## GEMEINDE SÖRGENLOCH

### BEBAUUNGSPLAN

### ,WETHBACH II'

### EINSCHLIESSLICH WETHBACH – 1. ÄNDERUNG'

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Ausfertigung:**

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der separaten Planzeichnung und diesen Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Sörgenloch, den .....

.....  
Unterschrift

Dienstsiegel

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)</b> .....   | <b>2</b>  |
| 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....  | 2         |
| 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....   | 2         |
| 1.3 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE .....   | 3         |
| 1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....  | 3         |
| 1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN .....   | 4         |
| 1.6 FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN UND -LEITUNGEN .....   | 4         |
| 1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....   | 4         |
| 1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN ..... | 4         |
| 1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND .....  | 5         |
| <b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAU)</b> .....   | <b>5</b>  |
| 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....   | 5         |
| 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....   | 7         |
| <b>3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b> .....   | <b>8</b>  |
| <b>4 ANHANG – EXTERNE KOMPENSATION</b> .....   | <b>10</b> |
| <b>5 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN</b> .....   | <b>11</b> |

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

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

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

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

#### **Bezugspunkte**

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

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

#### **Bestimmungen zur Traufhöhe**

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

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

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

Die maximale Traufhöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Zu weitergehenden Regelungen für Zwerchhäuser und Dachaufbauten siehe Punkt 2.1.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

#### **Bestimmungen zur Gebäudehöhe**

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

Die Obergrenze der zulässigen Gebäudehöhe gilt bei Pultdächern nur, wenn diese versetzt angeordnet sind - Definition siehe unten<sup>1</sup>.

Für alle übrigen Pultdächer, insbesondere solche, die nur aus einer oder mehreren Dachflächen mit Neigung in gleicher Richtung bestehen, darf die maximale Firsthöhe 6,50 m nicht überschreiten.

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

#### **Geschosszahl**

Das mit ‚D‘ bezeichnete Geschoss ist als Vollgeschoss zulässig.<sup>2</sup>

### **1.2.2 Zulässige Grundfläche**

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

### **1.3 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m<sup>2</sup> einzuhalten.

### **1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

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

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen hinter der rückwärtigen<sup>3</sup> Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

Vor Garagen ist - gemessen ab dem Garagentor - ein Abstand von mindestens 6,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Vor Carports ist - gemessen vom senkrecht auf

---

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

<sup>2</sup> Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

<sup>3</sup> Die rückwärtige Baugrenze ist die der erschließenden Straße abgewandte Baugrenze.

den Boden projizierten Dachbeginn - ein Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

### **1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

### **1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

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

### **1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

#### **Ausführung der Wege und Zufahrten**

Stellplätze für Kfz, Wege und Zufahrten sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken<sup>4</sup>, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen<sup>5</sup> auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

### **1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

#### **A1 – Gebietsrandeingrünung – privat (3 m)**

Nach Westen ist zur freien Landschaft hin eine dichte und artenreiche Sichtschutzhecke aus heimischen Sträuchern und kleinkronigen Bäumen anzulegen.

Je Grundstück sind ein Laubbaum II. Ordnung sowie 10 Sträucher zu pflanzen.<sup>6</sup>

#### **A2 – Gebietsrandeingrünung – öffentlich (3 m)**

Als nördliche Gebietseingrenzung zu einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg ist eine dichte und artenreiche Sichtschutzhecke aus heimischen Sträuchern und kleinkronigen Bäumen zu pflanzen.

Je 25 lfdm sind ein Laubbaum II. Ordnung sowie 10 Sträucher zu pflanzen.

---

<sup>4</sup> Hinweis: z. B. Zuwegungen / Zufahrten oder Lager- und Betriebsflächen

<sup>5</sup> Hinweis: z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

<sup>6</sup> Hinweis: Der Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen soll ein Vorrang gegenüber Neupflanzungen eingeräumt werden.

### **Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünbereiche gärtnerisch anzulegen.

Pro Grundstück ist verpflichtend ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ab einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> sind pro Grundstück verpflichtend zwei Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ist mindestens ein Baum als Laubbaum gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.

### **Pflanzenauswahl**

Für die voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.<sup>7</sup> Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## **1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

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

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBauO)**

### **2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

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

#### **2.1.1 Dachform**

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

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

Für Garagen und Nebenanlagen gelten die Regelungen zur Dachform nicht.

---

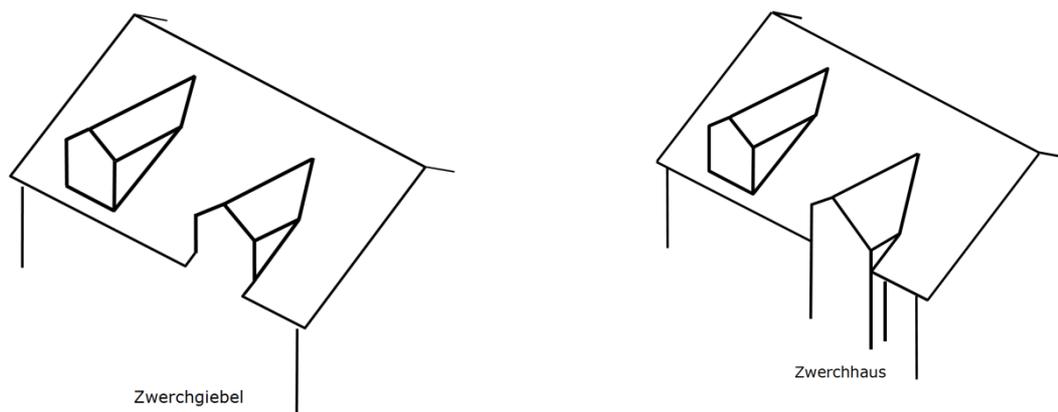
<sup>7</sup> Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

### 2.1.2 Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser/Zwerchgiebel

Hinweis: vgl. zu Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebel auch die Skizzen in diesem Abschnitt, die als typische aber nicht abschließenden Beispiele zu verstehen sind.

#### Vorschriften für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind Baukörper, die in der Flucht der Außenfassade in das Dach hochgeführt werden. Zwerchhäuser sind Baukörper, die aus der Fassade bis ins Dach hochgeführt werden, in der Regel mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach; sie können gegenüber der Flucht der Außenfassade auch vor- oder zurücktreten.



Zwerchhäuser/Zwerchgiebel müssen geneigte Dächer haben.

Die Dachneigung der Zwerchhäuser/Zwerchgiebel darf zwischen 20 und 45° betragen.

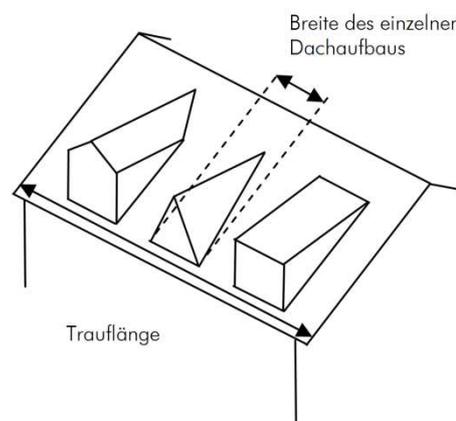
Der First der Zwerchhäuser/Zwerchgiebel muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Traufhöhe darf maximal 2,80 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen.

#### Vorschriften für Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ausschließlich als Satteldach-, Dreiecks- oder Schleppegauben zulässig.

Die Dachneigung der Dachgauben darf zwischen 20 und 45° betragen.

Der First der Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Der einer Traufhöhe vergleichbare untere Dachabschluss darf maximal 2,80 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen.



#### Vorschriften gemeinsam für Dachaufbauten und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel

Die Gesamtsumme aus Dachaufbauten und Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Das einzelne Element darf die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

### 2.1.3 Dacheindeckung

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

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

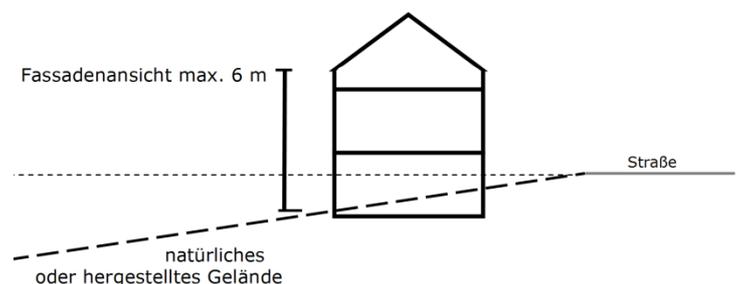
### 2.1.4 Fassadenhöhen der Westfassaden

Für die Grundstücke im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Fassadenansicht der Westfassade eine maximale Höhe von 6,00 m nicht überschreiten darf.

Die Fassadenansicht ist

- das senkrecht auf der Wand der Westfassade gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt = der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des tatsächlichen Geländes<sup>8</sup>
- bis zum oberen Bezugspunkt = Traufhöhe (Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut) bzw. die Oberkante der Wand bei Dachformen ohne Trauflinie.

Für Pultdächer, die nicht versetzt angeordnet sind, also nur aus einer oder mehreren Dachflächen mit Neigung in gleicher Richtung bestehen, erhöht sich das Maß um 1 m.<sup>9</sup>



### 2.1.5 Lage von Geschossen im Dachraum

Das mit ‚D‘ bezeichnete Vollgeschoss muss ganz oder teilweise im Dachraum liegen.

## 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

### 2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Vorgärten sowie Abgrabungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und instand zu halten.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Das tatsächliche Gelände ist bei unverändertem Gelände das angetroffene natürliche Gelände. Bei verändertem Gelände ist das tatsächliche Gelände das durch Herstellung entstandene.

<sup>9</sup> vgl. die Definitionen hierzu ab Seite 4

<sup>10</sup> Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude sind nur bis zum Straßenniveau zulässig.

### 2.2.2 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten, also zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Geländeoberfläche zulässig.<sup>11</sup> Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hecken und Bepflanzungen sowie Einfriedungen, die durch Vorpflanzungen nicht sichtbar sind.

## 3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 ‚Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope‘ sowie hierin § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘ ausdrücklich hingewiesen. U.a. ist die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.
2. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).  
Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).
3. 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 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen.
4. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
5. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ ist zu beachten.
6. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) ergeben, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz umgehend zu informieren.

---

<sup>11</sup> Hinweis: An den übrigen Grundstücksseiten gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz uneingeschränkt.

7. Die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020 sowie DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
8. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 zu beachten.
9. Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
10. 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.
11. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
12. Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen -TRWW- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Sörrenloch



**IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG**

Kaiserslautern, im Februar 2015

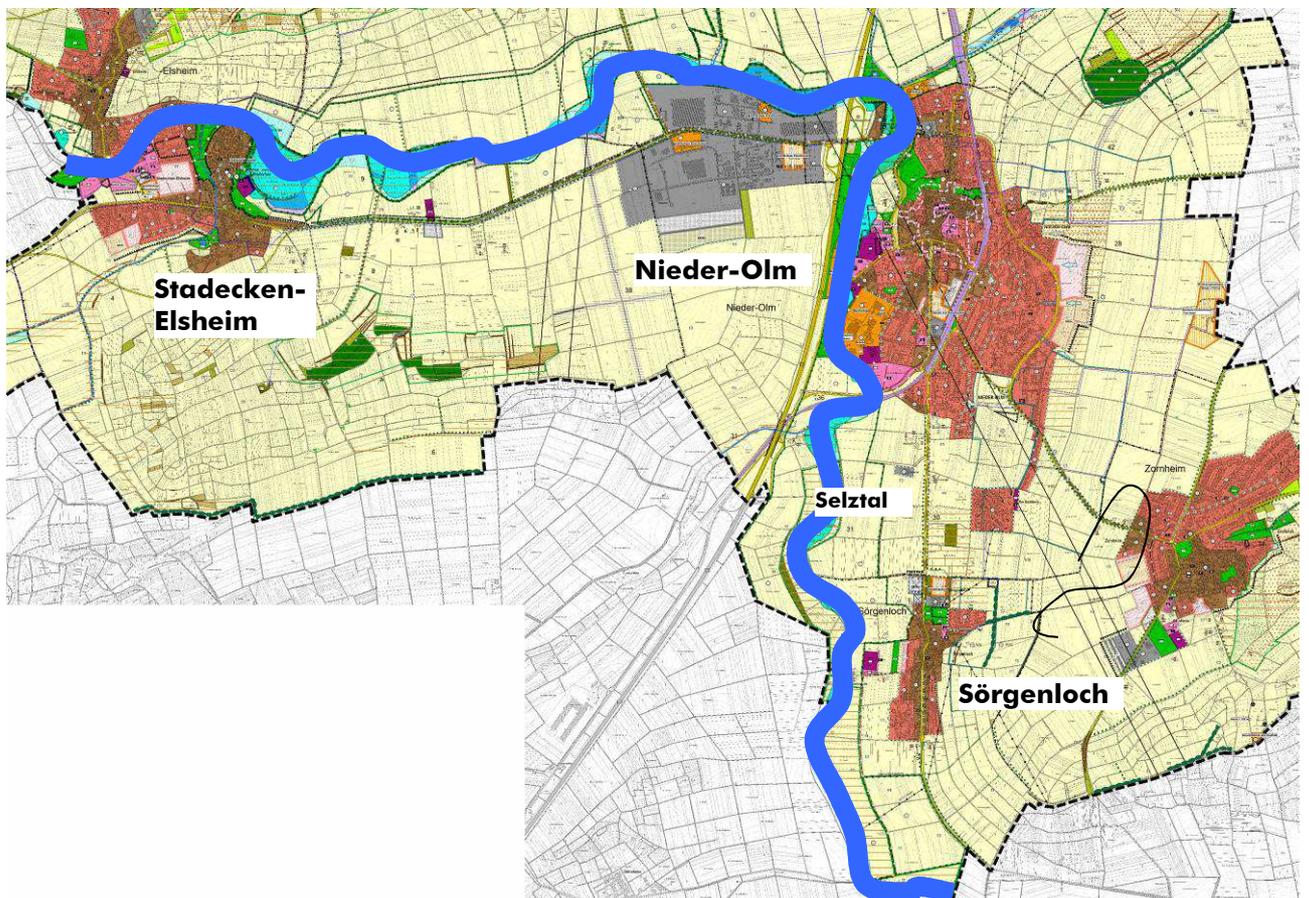
 1310 TF FzB/ba

## 4 ANHANG – EXTERNE KOMPENSATION

Zum Ausgleich der im Plangebiet nicht leistbaren Kompensationen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden extern in einer Größe von rund 0,32 ha Renaturierungsmaßnahmen im Selztal durchgeführt.

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

Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Sörngenloch und dem Selzverband geregelt.



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

## 5 ANHANG - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

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

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

### Bäume erster Ordnung:

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

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm, mindestens 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden:

### Hinweis:

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

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

### Bäume zweiter Ordnung:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Acer campestre**  | Feldahorn  |
| Carpinus betulus* | Hainbuche  |
| Malus sylvestris  | Holz-Apfel |
| Sorbus aucuparia  | Vogelbeere |
| Sorbus torminalis | Elsbeere   |
| Pyrus communis    | Wildbirne  |
| Sorbus domestica  | Speierling |

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, mindestens 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

### Hinweis:

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

### Sträucher:

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel          |
| Corylus avellana   | Hasel               |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| Rosa speciosa      | Wildrose            |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

## GEMEINDE SÖRGENLOCH

# BEBAUUNGSPLAN ,WETHBACH II, EINSCHLIESSLICH WETHBACH – 1. ÄNDERUNG‘

## BEGRÜNDUNG

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>           | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>ANLASS DER BEBAUUNGSPLANUNG .....</b>                                    | <b>2</b>  |
| <b>3</b> | <b>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....</b>                         | <b>2</b>  |
| <b>4</b> | <b>LAGE UND EINORDNUNG DES PLANGEBIETES .....</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>5</b> | <b>KONZEPT UND WESENTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>                          | <b>5</b>  |
|          | <b>5.1 GRUNDSÄTZLICHES .....</b>  | <b>5</b>  |
|          | <b>5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR .....</b>                            | <b>5</b>  |
|          | <b>5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN.....</b>                      | <b>6</b>  |
|          | <b>5.4 UMWELT UND NATUR.....</b>  | <b>8</b>  |
|          | <b>5.5 ANBINDUNG SOWIE VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG .....</b> | <b>18</b> |
| <b>6</b> | <b>UMWELTBERICHT.....</b>   | <b>20</b> |
|          | <b>6.1 EINLEITUNG.....</b>  | <b>20</b> |
|          | <b>6.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>          | <b>24</b> |
|          | <b>6.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>   | <b>45</b> |
| <b>7</b> | <b>VERFAHREN UND BETEILIGUNG.....</b>                                       | <b>47</b> |
| <b>8</b> | <b>HINWEISE ZUR REALISIERUNG .....</b>                                      | <b>48</b> |

### **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Sörgenloch hat in seiner Sitzung am 19. Oktober 2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Sörgenloch, Flur 2, die Flurstücke 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198 und 199 sowie die Parzelle 170 tlw. Er hat eine Gesamtfläche von 0,6 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

## 2 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Gemeinde Sörgenloch beabsichtigt, in Fortsetzung des Gebietes ‚Wethbach‘ im Sinne einer beidseitigen Nutzung der entstehenden Ortsstraße den westlich anschließenden Bereich -jetzige Gärten- zu Wohnbauzwecken zu entwickeln.

Grundlage ist die bestehende Ausweisung im Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

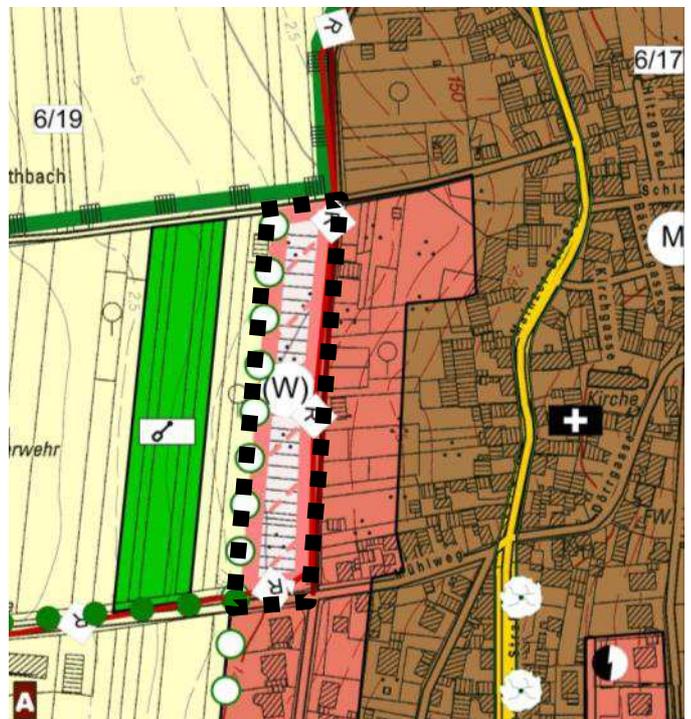
Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben werden geschaffen.

## 3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Nieder-Olm ist im Bereich des Plangebietes ‚Wethbach II‘ eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Am Westrand verläuft eine Ortsrandeingrünung/Gebäudeeingrünung.

Nach Nordwesten schließt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘ an.

Der vorliegende Bebauungsplan folgt mit der Festsetzung eines Wohngebietes den Vorgaben des Flächennutzungsplans.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der VG Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Plangebietes

## 4 LAGE UND EINORDNUNG DES PLANGEBIETES

### Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Sörngenloch. Das Baugebiet grenzt im Osten an einen Fahrweg an, der im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes 'Wethbach' als Erschließungsstraße ausgebaut wird.

Östlich des Fahrweges und im Süden schließt das Baugebiet an die Ortslage an. Die westliche Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Im Nordwesten grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet 'Selztal' an.

Das Gelände steigt insgesamt leicht von Westen nach Osten an.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang

Quelle: [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/),  
Stand August 2013



### Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist un bebaut. Es besteht ausschließlich aus Kleingärten. Daneben kommen einzelne Gehölzbestände vor.

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



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs  
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2012) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

### Verkehrliche und erschließungstechnische Anbindung

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

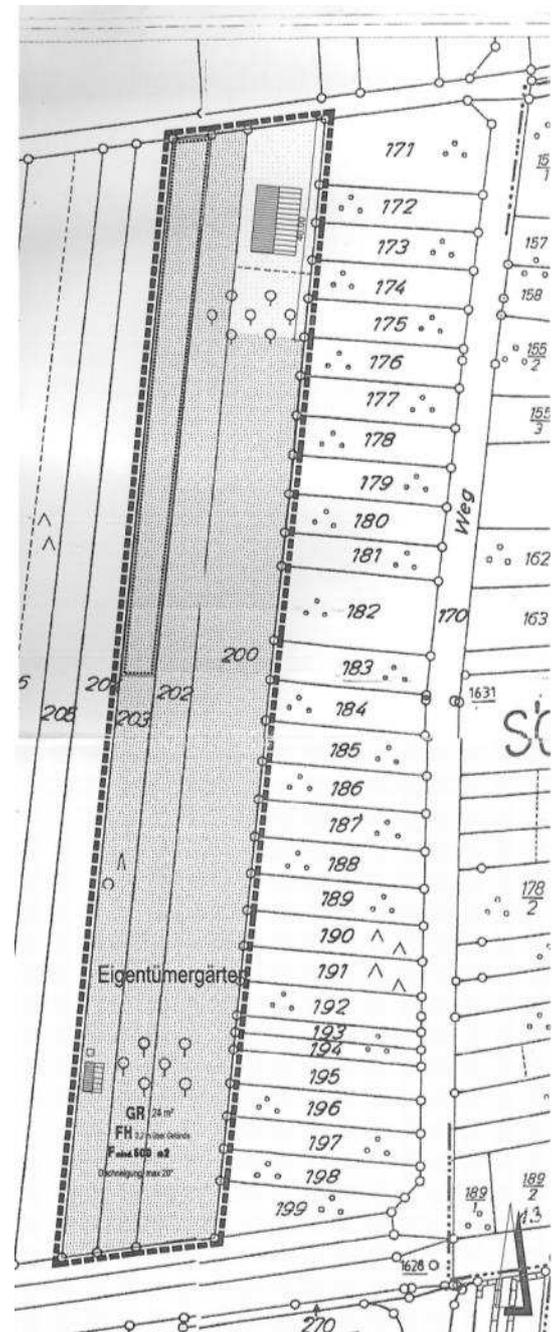
Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt im Süden über den Mühlweg und im Norden über die Straße ‚Am Kirschgarten‘ an die L 432 (Mainzer Straße).

Radfahrer und Fußgänger können das Plangebiet über die vorhandenen Ortsstraßen und die Wirtschaftswege erreichen.

### Verhältnis zur Umgebung / zu Nachbarbebauungsplänen

An das Plangebiet schließt östlich der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Wethbach‘ an, der ein Wohngebiet festsetzt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Feldweg zur Erschließungsstraße ausgebaut, über die künftig auch das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ‚Wethbach II‘ erschlossen wird.

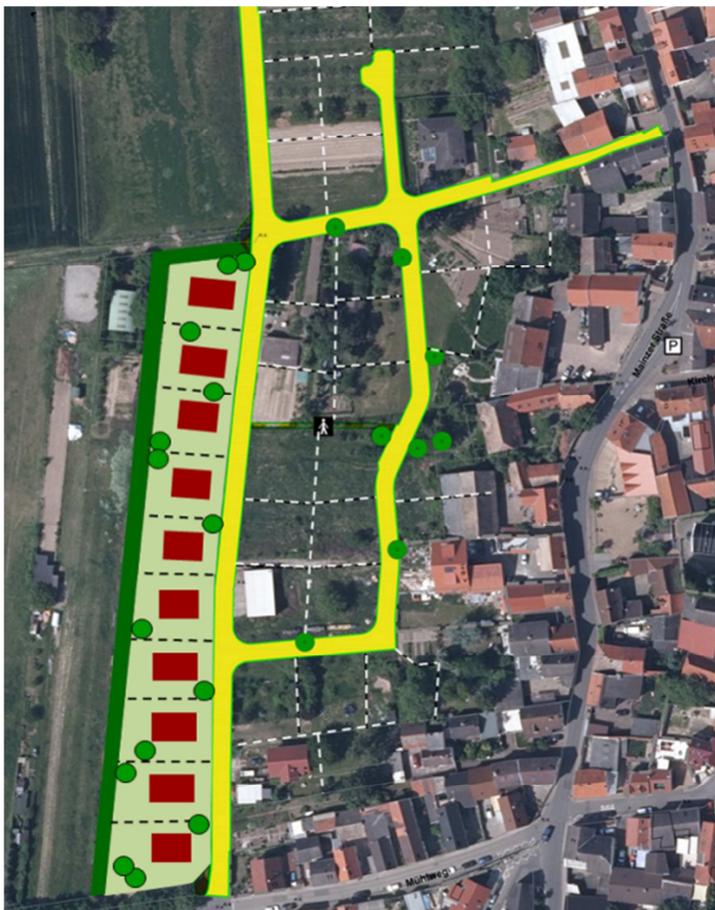
Unmittelbar westlich grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Eigentümergeärten Mühlweg / Wethbach‘ der Gemeinde Sörgenloch an. Dieser setzt für den überwiegenden Teil der Fläche eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Eigentümergeärten‘ fest. In der nordöstlichen Ecke wird kleinräumig eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, auf der sich eine landwirtschaftliche Halle befindet.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan  
,Eigentümergeärten Mühlweg / Wethbach‘ der Ortsgemeinde  
Sörgenloch,  
Büro Dörhöfer, Engelstadt, Stand: Juli 1999

## 5 KONZEPT UND WESENTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 GRUNDSÄTZLICHES



Das städtebauliche Grundkonzept sieht die Ausweisung eines Wohngebietes vor. Nach Lage und Zuschnitt des Gebietes kommt nur eine straßenbegleitende Baureihe in Betracht. Nach dem typischen Bedarf in Sörgenloch und in Fortsetzung der südlich gelegenen Bebauung und unter Würdigung der Lage am Ortsrand bietet sich eine Bebauung mit Einzelhäusern an. Aus übergeordneten Planungen ist die Anlage einer Ortsrandeingrünung vorgegeben.

Das räumliche Konzept kann im Wesentlichen der nebenstehenden Konzeptzeichnung entnommen werden. Dargestellt sind auch die im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Wethbach‘ zu errichtenden Erschließungsstraßen sowie die dort vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen.

Baugebiet ‚Wethbach II‘,  
Städtebauliches Konzept, isu,  
Stand April 2013

Im Plangebiet soll eine lockere Bebauung mit einer mittleren Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> vorgesehen werden. Überschlüssig werden damit 10 Grundstückseinheiten entstehen können.

### 5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

#### Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes. Hier sollen vordringlich Flächen für hochwertiges Wohnen vorgehalten werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen können und sollen bei entsprechendem Bedarf größtenteils im Ortskern sowie entlang der Hauptstraßen realisiert werden. Diese werden als publikumsintensiv eingestuft und würden zusätzliches Verkehrsaufkommen im Gebiet erzeugen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

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

Die GRZ wird im Plangebiet mit 0,35 unterhalb der Maximalwerte der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zum einen wird dadurch grundsätzlich die Bodenanspruchnahme an dem bisher nur wenig versiegelten Standort begrenzt werden, zum anderen wird einer an diesem Standort (Ortsrandlage) zu starken und untypischen Überbauung entgegen gewirkt.

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

In Fortsetzung der südlich gelegenen Bebauung und unter Würdigung der Lage am Ortsrand wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf I + D festgesetzt. Demnach ist neben einem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk ein weiteres Vollgeschoss zulässig. Bauordnungsrechtlich wird bestimmt, dass dieses ganz oder teilweise im Dachraum liegen muss.

Zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft soll die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt werden. Da das Plangebiet von Westen nach Osten hin ansteigt, sind überhohe Gebäudefassaden zur Talseite denkbar, die städtebauliche Spannungen auslösen können. Deshalb werden die maximale Traufhöhe auf 4,50 m und die maximale Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück. Hinzu kommen flankierende bauordnungsrechtliche Regelungen zur Begrenzung der Fassadenhöhe der Westfassade (Talseite).

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

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

Mit den gewählten Festsetzungen sollen eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung am Ortsrand sowie Spannungen innerhalb des Gebietes verhindern. Auch entsprechen sie der jüngeren Bebauung am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Sörngenloch.

## **5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN**

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Konkret werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Dieser Haustyp entspricht der örtlichen Struktur am Siedlungsrand. Darüber hinaus wird den Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Durchlüftungsmöglichkeiten werden gewährleistet. Ansonsten gelten die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung uneingeschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Lage der Baugrenzen wird so gewählt, dass ein durchgängiges Baufenster angeboten wird, das jeweils parallel der Erschließungsstraße sowie der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft.

### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

Zur Vermeidung übermäßiger Teilungen in kleine und kleinste Grundstückseinheiten, die dem gewünschten aufgelockerten Gebietscharakter entgegenlaufen würden, wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m<sup>2</sup> vorgesehen.

### **Anzahl der Wohnungen**

Auch die Anzahl der Wohnungen folgt dem Ziel, eine dem dörflichen Charakter entsprechende Dichte zu erreichen. Daher wird eine maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

### **Stellplätze und Garagen**

Der Stellplatzbedarf muss laut Landesbauordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken geregelt werden.

Um Stellplätze auf den Grundstücksflächen zu sichern, ist vor Garagen ein Abstand von mindestens 6 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Diese sind regelmäßig auch Bestandteil des Stellplatznachweises. Hinter der Abstandsfestsetzung, die auch für Carports gilt, steckt zudem ein Sicherheitsaspekt. Durch diese Tiefe soll sichergestellt werden, dass keine Gegenstände aus dem privaten Bereich herausragen.

Im gesamten Plangebiet werden die Anlage von Stellplätzen und die Errichtung von Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eingeschränkt. Auf diese Weise sollen hier weitgehend unbebaute Freibereiche entstehen und überlange Zufahrten über die komplette Tiefe der Baugrundstücke verhindert werden.

### **Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen zu Dachform, Dachaufbauten und -eindeckung, zur Fassadenhöhe, Abgrabungen sowie Einfriedungen beschränkt. Mit den getroffenen Vorgaben soll eine Gestaltung der zulässigen Baukörper erreicht werden, die sich in das Gesamtbild der angrenzenden Bebauung und den Übergang in die freie Landschaft einfügt. Bauherren wird ein genügend großer Gestaltungsspielraum gelassen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden grundsätzlich an die Regelungen des östlich angrenzenden Baugebietes ‚Wethbach‘ angelehnt. So werden Dachaufbauten in ihrer Gesamtbreite auf zwei Drittel der jeweiligen Hausseite beschränkt. Zur Vermeidung großer durchgehender Ansichtsflächen wird die Breite des einzelnen Dachaufbaus und von Zwerchhäusern / Zwerchgiebeln auf maximal 50 % der Hausseite festgelegt. Eine flankierende Höhenbegrenzung bezieht sich auf die Höhe der Dachaufbauten. Hier wird auf die Trauflinie abgestellt, die analog zur Traufhöhe bei Gebäuden, als Maß vom unteren Bezugspunkt, hier dem Rohfußboden, bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut zu verstehen ist.

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

Ein besonderes Regelungserfordernis besteht hinsichtlich der Höhenstaffelung der Bebauung im Übergang zur freien Landschaft. Zur Einbindung der Bebauung wird die Fassadenhöhe der Westfassade begrenzt. Eine maximale Fassadenhöhe bis zur Traufhöhe von 6,00 m wird festgelegt. Als Bezugshöhe wird das tatsächliche Gelände vorgegeben, um den jeweiligen Höhenverhältnissen gerecht zu werden.

Die Bestimmungen zu Dachaufbauten und Fassadenhöhen sind daher besonders relevant, um eine gleichartige und verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten.

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

## **5.4 UMWELT UND NATUR**

### **Grünordnung und Freiflächen**

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Einbindung des Plangebietes in den Übergang zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft sowie die Durchgrünung des Plangebietes.

Zur Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplans und zur Ausgestaltung eines Ortsrandes wird das Gebiet nach Westen mit einem Grünstreifen eingefasst. Da hier unmittelbar an das Plangebiet der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Eigentümergeärten Mühlweg / Wethbach‘ anschließt, kommt der Bedeutung dieses Elementes eine wichtige, wenngleich auch entschärfte Bedeutung zu. Ein nach Norden festgesetzter Grünstreifen bildet die Grenze zu einem landwirtschaftlichen Weg.

Im Weiteren werden auch Anpflanzverpflichtungen für die privaten Bauherren formuliert. Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken und der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünbereiche soll eine durchgehende Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

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

### **Artenschutz**

Da das Gelände des geplanten Baugebietes eine kleinräumige Mischung aus Kleingärten / Nutzgärten umfasst und im unmittelbar benachbarten Gebiet des Bebauungsplans ‚Wethbach‘ die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen wurde, bestand ein Verdachtsmoment im Hinblick auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>1</sup> erstellt.

Diese hat zum Ergebnis, dass „die Zauneidechse *Lacerta agilis* [...] im gesamten Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden konnte. Obwohl die vorhandenen Biotoptypen augenscheinlich alle für die Art notwendigen Habitatsigenschaften (zumindest Jagdhabitat, Fortpflanzungs- und Bruthabitat, Sonnenplätze) bieten, scheint das Fehlen geeigneter Überwinterungsquartiere, aufgrund des Substrats und der Bodenfeuchte eine Besiedlung auszuschließen. Dies deckt sich im Übrigen mit der Untersuchung 2012, wo Zauneidechsen auch nur in geringer Anzahl und nur an den höher gelegenen Böschungen zur Bebauung hin gefunden wurden.“<sup>2</sup>

Bei der Artengruppe der Vögel sind „bis auf den Haussperling [...] keine streng geschützten Arten oder Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand betroffen. Die Brutstätten der Haussperlinge sind künstliche Nisthilfen, die an andere geeignete und ungefährdete Orte umgehängt werden können, so dass das Verbot des § 44(1)3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhe-

---

<sup>1</sup> Beratungsgesellschaft NATUR dbR: BPlan ‚In der Wethbach II‘ OG Sörrenloch, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Reptilien, Endbericht, Nackenheim, September 2014

<sup>2</sup> Ebenda, Seite 10

stätten) nicht gegeben ist. Durch Verdoppelung der Nisthilfen wird auch der Eintritt von §44(1)2 BNatSchG sicher vermieden.“<sup>3</sup>

**Bilanzierung und Ergebnisübersichten**

Durch Bau, Anlage und Betrieb des Wohngebietes entstehen Eingriffe und Risiken für Umwelt, Natur und Landschaft, die durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind. Eingriffe sind vor allem durch die Veränderung des Landschaftsbildes und durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Der Ausgangszustand stellt sich derzeit folgendermaßen dar:

| <b>Flächentyp</b>      | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>davon versiegelt<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>unversiegelt<br/>m<sup>2</sup></b> |
|------------------------|--------------------------------|---|---------------------------------------|
| Kleingarten            | 2.594                          |   | 2.594                                 |
| Kleingartenbrache      | 2.614                          |   | 2.614                                 |
| Obstbrache Niederstamm | 571                            |   | 571                                   |
| Baumgruppe             | 35                             |   | 35                                    |
| Gebüsch, Hecke         | 244                            |   | 244                                   |
| <b>Summe</b>           | <b>6.058</b>                   | <b>0</b>                                  | <b>6.058</b>                          |

Flächenbilanz Bestand

<sup>3</sup> Ebenda, Seite15



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

| <b>Flächentyp</b>                                     | <b>Fläche in<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>davon versiegelt m<sup>2</sup><br/>*</b> | <b>unversiegelt<br/>m<sup>2</sup></b> |
|---|------------------------------------|---|---------------------------------------|
| Grünflächen öffentlich                                | 82                                 |   | 82                                    |
| WA GRZ 0,35   | 5.919                              | 3.107                                       | 2.812                                 |
| Strassenverkehr                                       | 57                                 | 57  |                                       |
| <b>Summe</b>  | <b>6.058</b>                       | <b>3.164</b>                                | <b>2.894</b>                          |
| * incl. Überschreitungsmöglichkeit gemäß §19(4)BauNVO |                                    |   |                                       |

#### **Flächenbilanz Planung**

Die (Neu-)Versiegelung, die durch die Planung ermöglicht wird, beträgt 3.164 m<sup>2</sup>.

#### **Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

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

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

AB = Arten und Biotope

B = Boden

K = Klima

W = Wasser

EL = Erholung/Landschaftsbild

| KONFLIKT/AUSWIRKUNG                          |  |                                     | LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN |  |                                      |
|--|--|-------------------------------------|-----------------------------|--|--------------------------------------|
| betreffenes Landschaftspotenzial<br>lfd. Nr. | Art des Konfliktes/<br>Art der Auswirkung  | betreffene Fläche/<br>Länge/ Anzahl | Maßn.- Nr.                  | Beschreibung der Maßnahme<br>(Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)  | Umfang nach Fläche/<br>Länge/ Anzahl |
| B  | Neuversiegelung im Plangebiet<br>(2.812 m <sup>2</sup> )<br><br>damit verbunden: Dauerhafter Totalverlust der Bodenfunktionen  | 3.164 m <sup>2</sup>                |                             | Erhaltung bzw. Aufwertung der Bodenfunktionen durch extensive Pflege der privaten und öffentlichen Grünflächen.<br><br>Gleichzeitig soll im Bereich der privaten Grünflächen auf eine ungestörte Lagerung der Bodenhorizonte geachtet werden.<br><br>Pestizide dürfen auf privat genutzten Grünflächen und den Versickerungsanlagen nicht verwendet werden.<br><br><b>Notwendigkeit externer Maßnahmen:</b><br><br>Nachhaltige Verbesserung der Bodenfunktionen durch Renaturierungsmaßnahmen im Selztal zwischen Sörgenloch und Stackeden-Elsheim. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Sörgenloch und dem Selzverband gesichert und erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. | 3.164 m <sup>2</sup>                 |
| W  | Erhöhung des Oberflächenabflusses aufgrund der Versiegelung für Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Gebäude und Nebenanlagen<br><br>Reduzierung der örtlichen Grundwasserneubildung, falls eine Ableitung in die Kanalisation erfolgt. | 3.164 m <sup>2</sup>                |                             | Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten ist die Grundwasserneubildung im jetzigen Zustand bereits gering. Durch die geplanten Vorhaben wird der Wert weiter abnehmen. Eine Versickerung größerer Niederschlagswassermengen wird kaum möglich sein. Die Versickerung im Gebiet ist ohnehin nicht zu empfehlen, da es benachbart zu einem Bereich potentieller Rutschgefährdung liegt <sup>4</sup> . Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses muss durch geeignete Rückhaltmaßnahmen entlang der Selz erfolgen.  |                                      |

<sup>4</sup> Stapf + Sturny, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik und Grundbau mbH: a.a.O.

|    |   |   |  |   |  |
|----|---|---|--|---|--|
|    |   |   |  | Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen.<br>Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das anfallende Gebietswasser über die Kanalisation abgeführt wird.  |  |
| AB | Laut Bebauungsplan möglicher Verlust von Biotoptypen<br>Kleingarten<br>Kleingartenbrachen<br>Obstbrachen<br>Baumgruppe<br>Gebüsch, Hecke<br><br>Damit verbunden ist:<br>Verdrängung und Verlust von Lebensraumfunktionen für Tierarten des Siedlungsrandes, im Speziellen: Zauneidechsen und vorkommende Brutvogelarten | 2.594 m <sup>2</sup><br>2.614 m <sup>2</sup><br>571 m <sup>2</sup><br>35 m <sup>2</sup><br>244 m <sup>2</sup><br>-----<br>0,61 ha |  | <u>Private Grünflächen</u><br>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Ergänzend sind je Baugrundstück ein Baum, bei Grundstücken >400 m <sup>2</sup> zwei Bäume zu pflanzen.<br>Nach Westen ist zur freien Landschaft hin eine mindestens 3 m breite dichte und artenreiche Sichtschutzhecke aus heimischen Sträuchern und kleinkronigen Bäumen anzulegen. Davon ist mindestens ein Baum als heimischer Laubbaum gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.<br><u>Öffentliche Grünflächen</u><br>Als nördliche Gebietseingrenzung zu einem verbleibenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg wird eine ebenfalls 3 m breite dichte und artenreiche Sichtschutzhecke aus heimischen Sträuchern und kleinkronigen Bäumen gepflanzt.<br>Auf den Einsatz von Pestiziden ist grundsätzlich zu verzichten.<br><b>Notwendigkeit externer Maßnahmen:</b><br>Die genaue Berechnung eines verbleibenden externen Ersatzbedarfes ist schwierig. In Kombination mit den vorgesehenen Renaturierungsmaßnahmen in der Selzaue (siehe Potenzial Boden) ist ein Ersatz der verlorengehenden Funktionen gegeben, da hierdurch wertvolle Feuchtlebensräume geschaffen bzw. vorhandene Lebensräume in ihrer Funktion gestärkt werden. | 3.107 m <sup>2</sup><br>davon<br><br>590 m <sup>2</sup><br><br><br>82 m <sup>2</sup> |
| K  | Verlust Kaltluftentstehungs- und -abflussflächen  | 3.164 m <sup>2</sup>  |  | Grüngestaltungsmaßnahmen mit luftreinigenden Wirkungen (siehe AB)   | (siehe AB)   |

|    |   |  |  |   |            |
|----|---|--|--|---|------------|
|    |   |  |  | <b>Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich</b>  |            |
| EL | <p>Veränderung und Beeinträchtigung des gewachsenen, seltener werdenden und regions-typischen Ortsrandbildes von Sörgenloch durch die Entstehung weiterer überbauter Flächen,</p> <p>Verlust von kulturlandschaftstypischen Elementen wie Kleingärten, Brachen und Obstanlagen,</p> <p>dadurch Beeinträchtigung der Erlebnisqualität bei Gartennutzern und Spaziergänger.</p> |  |  | <p>Grüngestaltungsmaßnahmen (siehe Maßnahmen zu AB)</p> <p><b>Notwendigkeit externer Maßnahmen:</b></p> <p>Soweit im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens ein nicht zu befriedigender Verlust an Klein- und Nutzgärten mit Freizeitcharakter erkennbar wird, ist dieser Bedarf an geeigneter Stelle in Ortsrandlage zu decken.</p> | (siehe AB) |

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

In Abstimmungsgesprächen konnte die Flächenverfügbarkeit geklärt werden. Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen in der Größenordnung vom 0,32 ha werden im Selztal durchgeführt. Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Sörgenloch und dem Selzverband geregelt.

### **Lärmimmissionen**

- **Metallverarbeitender Betrieb**

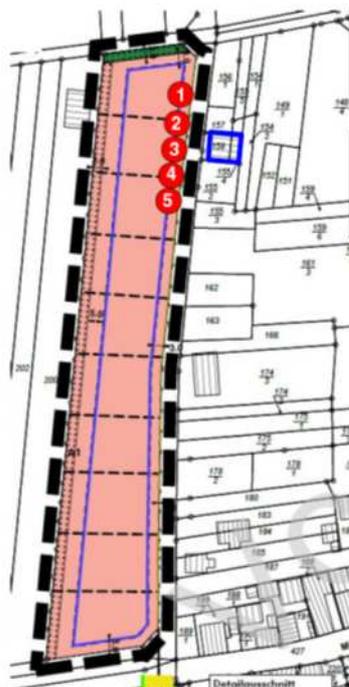
Für einen unmittelbar östlich des Plangebietes gelegenen metallverarbeitenden Betrieb, von dem Immissionen ausgehen, wurde im Laufe des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung veranlasst.<sup>5</sup> Das Gutachten untersuchte die Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung in der Nachbarschaft zum Betrieb. Die gegenwärtigen betrieblichen Schalleinwirkungen wurden ermittelt und mit den Anforderungen der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998) beurteilt.

Anlage 1 zum Gutachten 1892aG/11 vom 17.10.2014

Sörgenloch Bebauungsplan „Wethbach II“  
Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen eines metallverarbeitenden Betriebs  
in der Planungsfläche

Lageplan

 Betriebsgebäude      Immissionsorte



Lageplan mit Darstellung des metallverarbeitenden Betriebes sowie der maßgeblichen Immissionspunkte (entnommen dem Gutachten ‚Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen eines metallverarbeitenden Betriebs in der Planungsfläche‘ – siehe dort)

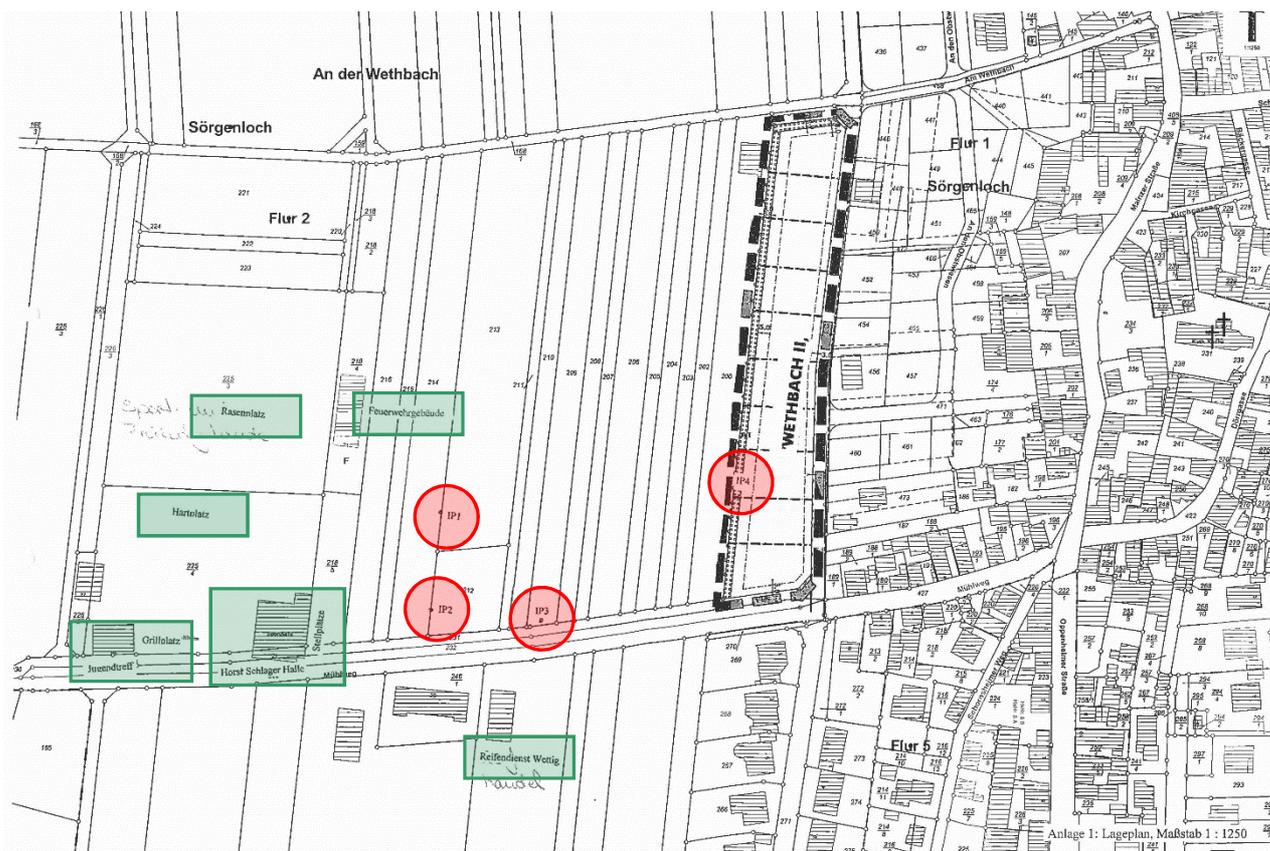
<sup>5</sup> Dipl.-Ing. Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz: Sörgenloch, Bebauungsplan ‚Wethbach II‘, Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen eines metallverarbeitenden Betriebs in der Planungsfläche, Wiesbaden, 17. Oktober 2014

Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass die vom metallverarbeitenden Betrieb und dem damit verbundenen Fahrzeugverkehr ausgehenden Schalleinwirkungen den Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Tagzeit (06.00 Uhr und 22.00 Uhr) an den nächsten Baugrenzen in der Planungsfläche unterschreiten. Bedingung dafür ist die Beachtung und Einhaltung der im Abschnitt 4 des Fachgutachtens beschriebenen Annahmen für die Ermittlung der Schallemissionen des Betriebs. Auch die kurzzeitig einwirkenden Spitzenpegel erfüllen an allen Berechnungspunkten die Anforderungen der TA Lärm.<sup>6</sup> Die im Gutachten getroffenen Annahmen wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ,Wethbach', im Rahmen dessen ebenfalls die Schalleinwirkungen des Betriebes in der Nachbarschaft ermittelt und beurteilt wurden, in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

• **Vorhandene Anlagen (Reifendienst, Freizeiteinrichtungen, Freiwillige Feuerwehr)**

Westlich des Plangebietes befinden sich in ca. 60 m Entfernung das Betriebsgrundstück eines Reifendienstes, in ca. 150 m das Betriebsgebäude der Freiwilligen Feuerwehr Sörgenloch sowie weiter westlich eine Sport- und Freizeitanlage bestehend aus einem Hartplatz, einem Rasenplatz, Jugendtreff, Grillplatz und der Horst Schlager Halle. Von allen Anlagen gehen Geräuschimmissionen aus.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens<sup>7</sup> wurden Prognoserechnungen der Geräuschemissionen, die von den vorgenannten Anlagen ausgehen und der entsprechenden Immissionen durchgeführt.



Lageplan mit Darstellung des Plangebietes, der vorhandenen Anlagen sowie der maßgeblichen Immissionspunkte (entnommen dem Gutachten ,Der Schutz des Baugebietes vor Geräuschimmissionen – siehe dort)

<sup>6</sup> Vgl. ebenda, Seite 22ff

<sup>7</sup> Prof. Dr. Peter Gordan: Ortsgemeinde Sörgenloch, Bebauungsplan ,Wethbach II', Der Schutz des Baugebietes vor Geräuschimmissionen, Mainz, 03. Juli 2014

Hinsichtlich der vorhandenen Anlagen kam das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

„Die Bewertung der Anlagengeräusche der Nebenstelle des Reifendienstes Wettig

Am Immissionsort IP3, in 20 m Abstand von der Ein-/Ausfahrt des Betriebsgrundstücks der Nebenstelle des Reifendienstes Wettig, unterschreiten die Beurteilungspegel der Anlagengeräusche für den Tageszeitraum ganz erheblich den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für Immissionsorte in allgemeinen Wohngebieten. Die mittleren Maximalpegel der von dem Betriebsgelände ausgehenden Anlagengeräusche überschreiten um weit weniger als 30 dB(A) den Immissionsrichtwert von 55 dB(A).

Die Belastung des neuen Baugebietes Wethbach II durch Anlagengeräusche des Reifendienstes ist noch erheblich geringer als die des Immissionsortes IP3. Damit ergibt sich die Bewertung:

Die Belastung des Baugebietes Wethbach II durch Anlagengeräusche der Nebenstelle des Reifendienstes Wettig ist nicht relevant.“<sup>8</sup>

Bewertung des Freizeitlärms (Rasenplatz, Hartplatz, Pkw-Stellplätze, Grillplatz)

„An den nahe gelegenen Immissionsorten IP1 und IP2 unterschreiten die Beurteilungspegel der Anlagengeräusche – teilweise ganz erheblich – die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte IR. Der Abstand des geplanten Baugebietes Wethbach II von den Freizeitanlagen ist erheblich größer als der der untersuchten Immissionsorte. Damit ist die Geräuschbelastung des geplanten Baugebietes erheblich geringer als die der untersuchten Immissionsorte IP1 und IP2: Sie ist unerheblich.“<sup>9</sup>

Bewertung des Tages der Feuerwehr (seltenes Ereignis)

„Alle Beurteilungspegel liegen weit unter den entsprechenden Immissionsrichtwerten für seltene Ereignisse. Am in der Nachbarschaft des Betriebsgebäudes der freiwilligen Feuerwehr gelegenen IP1 übersteigt nur am Sonntag außerhalb der Ruhezeiten dank des Konzerts der Blaskapelle des Musikvereins Sörgenloch der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) des Regelfalls. Am IP4 an der Westgrenze des Plangebietes des Bebauungsplans Wethbach II liegen alle Beurteilungspegel deutlich unter den Immissionsrichtwerten des Regelfalls.“<sup>10</sup>

- Bezüglich des Freizeitlärms kommt das Gutachten zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass „das Plangebiet des Bebauungsplans Wethbach II [...] nur in unbedeutendem Maße durch Geräuschemissionen der Freizeitanlagen belastet [ist].“<sup>11</sup>

• **Landwirtschaftliche Halle**

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Halle. Hinsichtlich der Vereinbarkeit der Halle mit dem geplanten Wohngebiet fand ein Ortstermin zwischen einem Fachgutachter und der Eigentümerin der Halle statt. Demnach wird „die Halle und das Flurstück gegenwärtig und auch künftig nicht betrieblich und mit lärmintensiven Arbeiten oder Maschinen genutzt [...]. Allenfalls wird temporär für anfallende Gartenarbeiten und nur kurzzeitig eine Bodenfräse und ein Holzhäcksler betrieben.“<sup>12</sup> Auf die Erstellung eines Schallgutachtens wurde verzichtet.

---

<sup>8</sup> Ebenda, Seite 5

<sup>9</sup> Ebenda, Seite 9

<sup>10</sup> Ebenda, Seite 10

<sup>11</sup> Ebenda, Seite 10

<sup>12</sup> Dipl.-Ing. Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz: Email vom 07. Oktober 2014, Wiesbaden

### **Radonpotenzial**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan ,Wethbach II, einschließlich Wethbach – 1.Änderung' im Rahmen ihrer Aufgaben als Fachbehörde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem ein erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Die Behörde empfiehlt dringend, Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Die Gemeinde beauftragte daraufhin einen Gutachter, die empfohlene Untersuchung der Radonkonzentration im Boden durchzuführen, um festzustellen, ob Maßnahmen zum Schutz vor Radon bei der Bebauung des Geländes zu berücksichtigen sind.

Ergebnis dieser Untersuchung<sup>13</sup> ist, dass die Radonkonzentration, auch unter Berücksichtigung der bodenphysikalischen Faktoren, des Bodenaufbaus und der Witterungseinflüsse, bei unter 20 kBq/m<sup>3</sup> bis 40 kBq/m<sup>3</sup> liegt. Nach der bisherigen Kenntnislage erfolgt eine Einstufung des Baugrundes unter den lokalen Bedingungen an den Radonmesspunkten als Radonvorsorgegebietsklasse I (RVK I). Dementsprechend werden vom Gutachter auch die für die Radonvorsorgeklasse I vorgeschlagenen Vorsorgemaßnahmen empfohlen. Diese sind in der Begründung unter ,Hinweise zur Realisierung' konkret aufgeführt.<sup>14</sup>

### **Lichtimmissionen des Sportplatzes**

Der örtliche Sportverein hat vor kurzem mit dem Udenheimer Sportverein fusioniert. Sämtliche Trainings- und Spieleinheiten finden heute schon in Udenheim statt.

Derzeit wird der Sportplatz in ein Mehrgenerationen- und Multifunktionsplatz umgewandelt. Fussballtypischer Punktspielbetrieb findet nicht mehr statt. Die Flutlichtanlage wird für einzelne Freizeitsportaktivitäten am Abend genutzt werden. Aufgrund dieses Nutzungsmusters und der Entfernung der relevanten westlichen Masten von mehr als 250 m ist nicht mit relevanten Immissionen zu rechnen.

## **5.5 ANBINDUNG SOWIE VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

Die verkehrliche und technische Erschließung wird über den östlich gelegenen und künftig zur Erschließungsstraße ausgebauten Feldweg erfolgen. Festsetzungen im Plangebiet sind nicht erforderlich.

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

### **Entwässerung**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären. Bereits im Zuge des Bebauungsplanes ,Wethbach' wurden hierzu für das vorliegende Plangebiet ,Wethbach II' Aussagen getroffen.

---

<sup>13</sup> GeoConsult Rein: ,Orientierende Messungen, Radonbelastung in der Bodenluft, Bebauungsplan „Wethbach II“, Sörgenloch, 55276 Oppenheim, 16. Juli 2014

<sup>14</sup> Vgl. ebenda, Seite 24ff

Im Jahr 2011 wurde eine geologische Beurteilung der Untergrundverhältnisse<sup>15</sup> durchgeführt, die schon die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes mit einer Größe von rund 0,6 ha mit berücksichtigt hat.<sup>16</sup> Diese Untersuchung hatte zum Ergebnis, „dass auf eine Versickerung des Niederschlagswassers verzichtet werden muss, da durch das zumindest vermutete Rutschgebiet ein erhebliches Gefahrenpotenzial einer Untergrundbewegung bei Wassereintritt existiert“.<sup>17</sup> „Das Niederschlagswasser soll gesammelt und in Richtung Selz abgeleitet werden.“<sup>18</sup>

In einer weiteren Studie<sup>19</sup> wurde ermittelt, welche Möglichkeiten der Entwässerung des Baugebietes ‚Wethbach‘ bestehen. Auch diese Studie berücksichtigt bereits das vorliegende Baugebiet ‚Wethbach II).<sup>20</sup> Die Untersuchung kam zu folgenden grundsätzlichen Ergebnissen:

Gemäß den Zielsetzungen des Landes Rheinland-Pfalz müsste das Gebiet im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Demnach erfolgt die Schmutzwasserentsorgung getrennt von der Oberflächenwasserbewirtschaftung. Das anfallende Oberflächenwasser soll entweder auf den Grundstücken zur Versickerung belassen oder gesondert zu einer zentralen Anlage abgeleitet werden. Hier soll es entweder zur Versickerung gebracht oder Rückhaltung betrieben werden.<sup>21</sup>

Da eine Versickerung des Oberflächenwassers gemäß dem vorliegenden Bodengutachten nicht möglich ist, muss das anfallende Oberflächenwasser zur Selz abgeleitet werden, wobei ein Rückhaltevolumen zum Ausgleich der Wasserführung bereitgestellt werden muss.<sup>22</sup>

Im Zuge der Untersuchung wurde geprüft, ob bzw. welche zusätzlichen Wassermengen vom vorhandenen Oberflächenwassersystem abgeleitet werden können. Unabhängig von den untersuchten Ableitungsvarianten ist Volumen zum Ausgleich der Selz zu schaffen. Berücksichtigt man neben dem Neubaugebiet ‚Wethbach‘ auch die vorliegenden Erweiterungsfläche ‚Wethbach II‘ westlich des bestehenden Wirtschaftsweges, dann ergibt sich ein erforderliches Volumen von rund 400 m<sup>3</sup>. Dieses kann im Zuge der Selzrenaturierung geschaffen werden. Sofern auf den Grundstücken Rückhaltezysternen angeordnet werden, wäre noch Reserve vorhanden. Daher ist kein separates Volumen für das Neubaugebiet zu schaffen.<sup>23</sup>

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

---

<sup>15</sup> Stapf + Sturny, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik und Grundbau mbH: Geotechnischer Bericht Nr. 1, Neubaugebiet ‚Wethbach‘ 55270 Sörgenloch, Geotechnische Beratung im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes, Mainz, November 2011

<sup>16</sup> Ebenda, Seite 7

<sup>17</sup> Ebenda, Seite 15

<sup>18</sup> Ebenda, a.a.O., S. 15

<sup>19</sup> Werner Hartwig GmbH, Beratende Ingenieure: Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘, Ingelheim, Möglichkeiten der Entwässerung des Neubaugebietes ‚Wethbach‘ in der Ortsgemeinde Sörgenloch unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Oberflächenwasserkanäle – STUDIE, Wiesbaden, November 2011

<sup>20</sup> ebenda, a.a.O., S 5

<sup>21</sup> Vgl. ebenda, Seite 5/6

<sup>22</sup> Vgl. ebenda, Seite 6

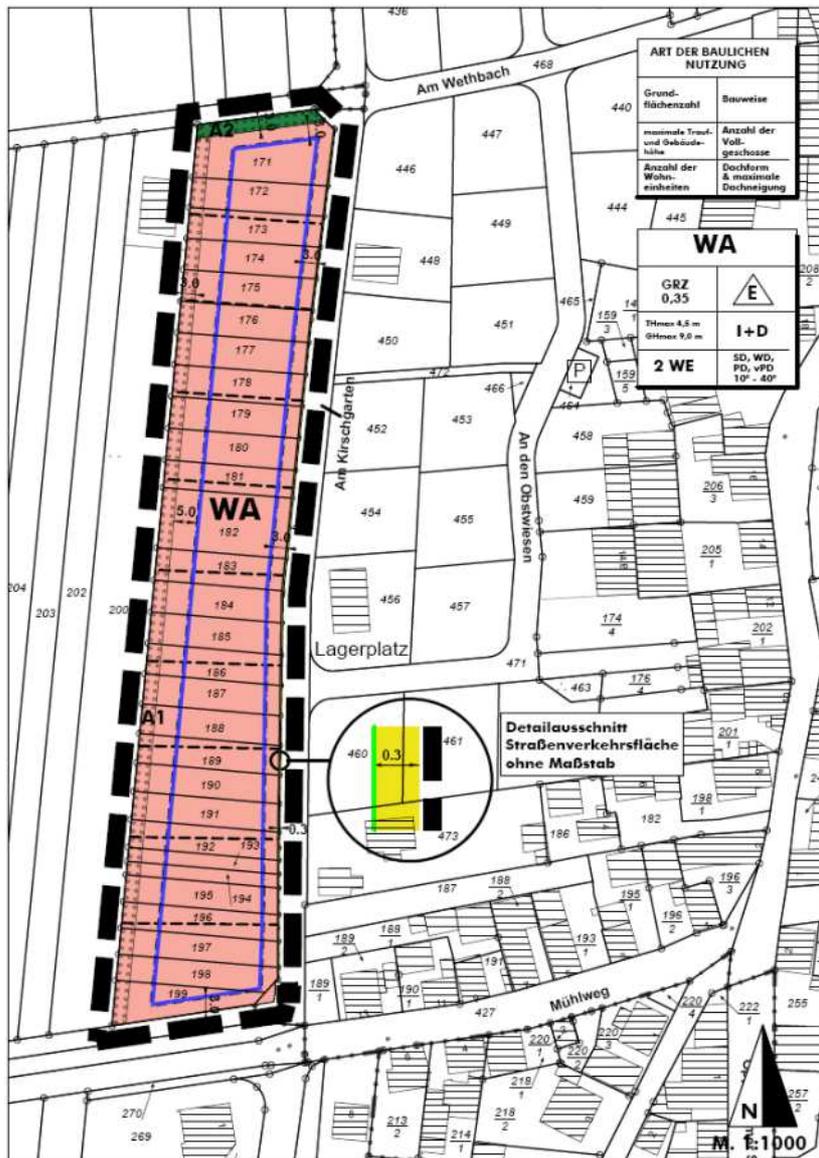
<sup>23</sup> Vgl. ebenda, Seite 15/16

## 6 UMWELTBERICHT

### 6.1 EINLEITUNG

#### 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Sörgenloch beabsichtigt, in Fortsetzung des Gebietes ‚Wethbach‘ im Sinne einer beidseitigen Nutzung der entstehenden Ortsstraße den westlich anschließenden Bereich - jetzige Gärten - zu Wohnbauzwecken zu entwickeln.



Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes

Grundlage ist die bestehende Ausweisung im Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

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

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 0,6 ha auf.

Im Plangebiet ist eine lockere Bebauung mit einer mittleren Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Überschlüssig entstehen damit 10 Grundstückseinheiten.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit Hilfe von Einschränkungen durch geeignete textliche Festsetzungen werden darüber hinaus verkehrsträchtige Nutzungen ausgeschlossen.

Die GRZ wird im Plangebiet mit 0,35 unterhalb der Maximalwerte der BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zum einen soll dadurch grundsätzlich die Bodenanspruchnahme an dem bisher nur wenig versiegelten Standort begrenzt werden, zum anderen soll einer an diesem Standort (Ortsrandlage) zu starken und untypischen Überbauung entgegen gewirkt werden. Weiterhin sind die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubten Überschreitungsmöglichkeiten uneingeschränkt vorgesehen.

Zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Da das Plangebiet von Westen nach Osten hin ansteigt, sind überhohe Gebäudefassaden zur Talseite denkbar, die städtebauliche Spannungen auslösen können. Deshalb werden die maximale Traufhöhe auf 4,50 m und die maximale Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück. Hinzu kommen flankierende bauordnungsrechtliche Regelungen zur Begrenzung der Fassadenhöhe der Westfassade (Talseite).

Die Lage am westlichen Ortsrand und damit die erforderliche Einbindung in die Landschaft werden durch die gewählten begrenzenden Festsetzungen im Plankonzept berücksichtigt. Sie sollen eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung am Ortsrand sowie Spannungen innerhalb des Gebietes verhindern. Auch entsprechen sie der jüngeren Bebauung am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Sörgenloch

Zur Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplans und zur Ausgestaltung eines Ortsrandes wird das Gebiet nach Westen mit einem Grünstreifen eingefasst. Da hier unmittelbar an das Plangebiet der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Eigentümergeärten Mühlweg / Wethbach‘ anschließt, kommt der Bedeutung dieses Elementes eine wichtige, wenngleich auch entschärfte Bedeutung zu. Ein nach Norden festgesetzter Grünstreifen bildet die Grenze zu einem landwirtschaftlichen Weg.

Im Weiteren werden auch Anpflanzverpflichtungen für die privaten Bauherren formuliert. Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken und der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünbereiche soll eine durchgehende Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

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

#### **Regionaler Raumordnungsplan**

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet von einem Vorranggebiet ‚Arten- und Biotopschutz‘ überlagert, das als Ziel der Raumordnung der ‚Sicherung und Entwicklung eines kohärenten regionalen Biotopsystems‘ dient. Darüber hinaus ist die Fläche als ‚Siedlungsfreifläche‘ dargestellt.



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

Einzelne Zwecke des Vorranggebietes ‚Arten- und Biotopschutz‘ stehen grundsätzlich im Widerspruch zur Ausweisung von Wohnbauflächen. Da die gemeindliche Planung allerdings dem Recht der Gemeinde auf Eigenentwicklung dient, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 keine geplanten Wohnbauflächen ausgewiesen sind, alternative Standorte nachweislich nicht in Frage kommen sowie Kompensationsmaßnahmen in erheblichem Maße ergriffen werden können, wurde hierauf ein Antrag auf Abweichung von Zielen des Regionalen Raumordnungsplans begründet. Gemäß § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz wurde die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe 2004 für die Planung einer Wohnbaufläche von ca. 1,2 ha in der Ortsgemeinde Sörgenloch westlich der Ortslage im Gebiet ‚Wethbach‘ beantragt.

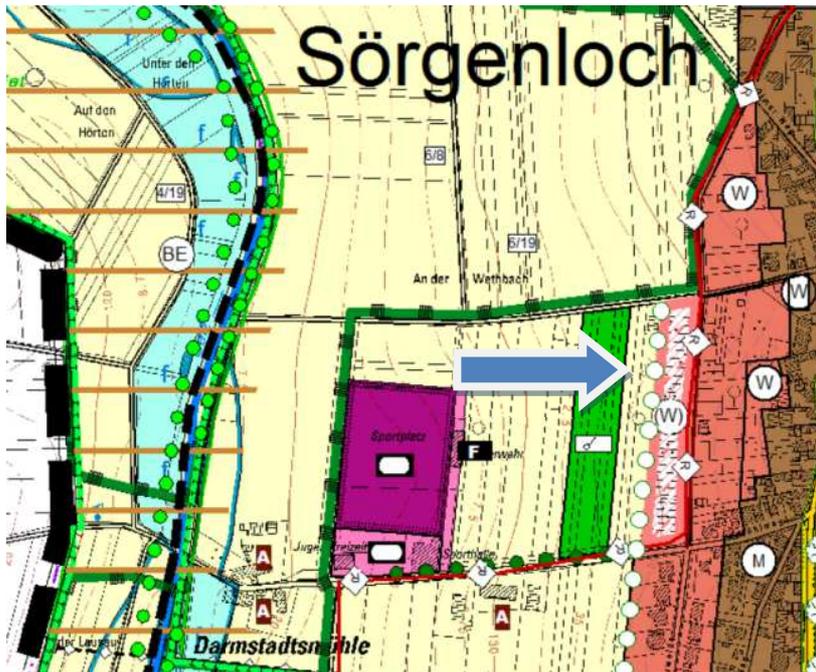
Der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:<sup>24</sup>

Eine Abweichung vom Ziel des ‚Vorranggebietes für den Arten- und Biotopschutz‘ im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2004 wird für den südlichen Planbereich, der außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Selztal‘ liegt, zugelassen. Die landespflegerischen Ausgleichsflächen/Ersatzflächen sind im Zusammenhang mit dem Sicherungsgebiet Selzau zu schaffen. Die weitere Siedlungsentwicklung in der Ortsgemeinde Sörgenloch soll in Abstimmung mit der zu erwartenden Fortschreibung des ROP RN erfolgen.

Von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wurde somit mit o.g. Bescheid nur die Hälfte der beantragten Fläche, d.h. 0,6 ha, bewilligt, die im südlichen Bereich des Mühlweges ausgewiesen werden muss.

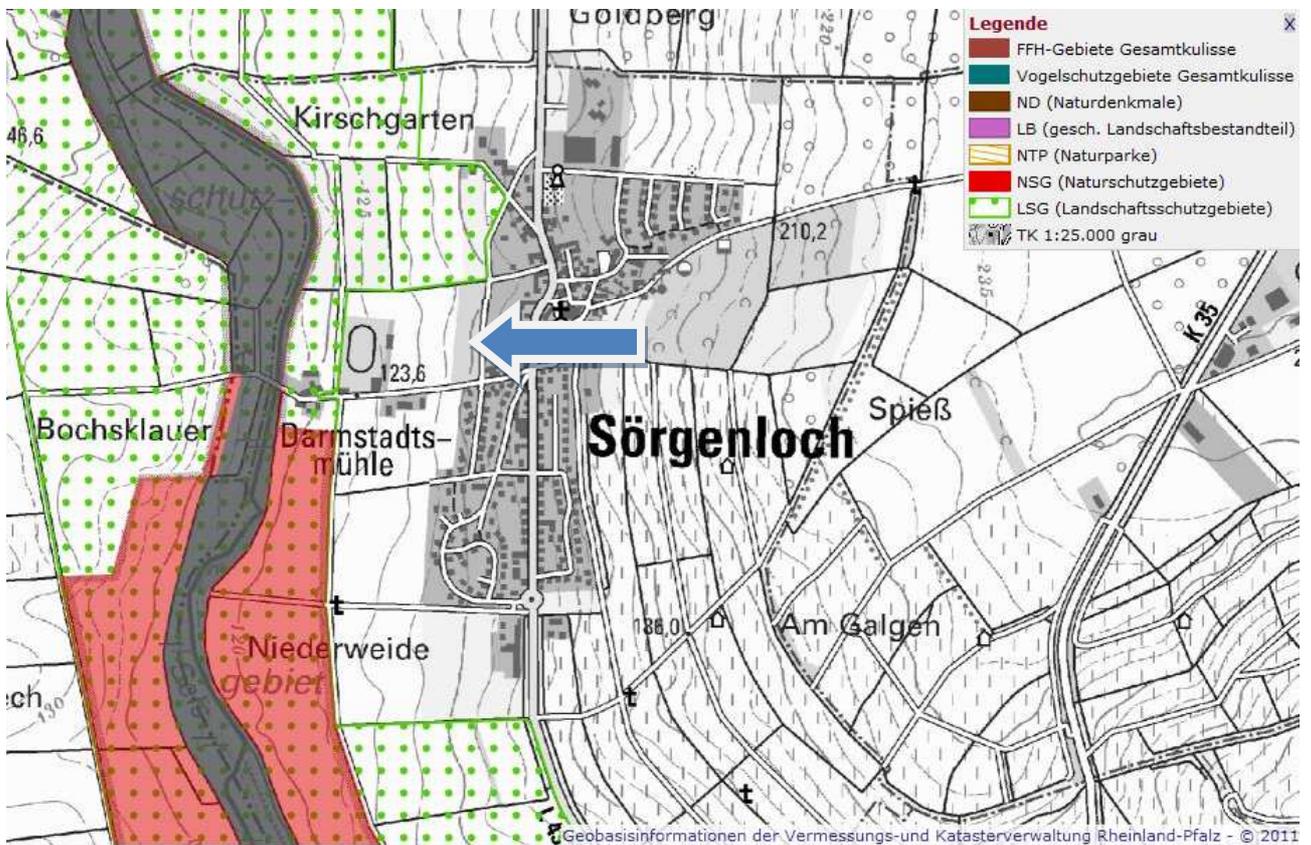
<sup>24</sup> Zielabweichungsbescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße, vom 29. Juni 2009 zur Wohnbauflächenentwicklung ‚Wethbach‘ der Ortsgemeinde Sörgenloch

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der VG Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Plangebietes

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Nach Norden schließt sich das Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal‘ an. Am Westrand des Plangebietes empfiehlt der Landschaftsplan die Anlage einer Ortsrandbegrünung, östlich der Fläche verläuft ein Radweg. Weitere Aussagen zum Plangebiet selbst trifft der Landschaftsplan nicht.



Auszug LANIS (Quelle: [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/))

### **Planung Vernetzter Biotopsysteme**

Das Plangebiet und sein Umfeld sind als Entwicklungsgebiet dargestellt.

### **Biotopkartierung**

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen.

### **Schutzgebiete**

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

### **Natura 2000**

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

### **Entwässerung**

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des gegebenen Hangrutschungsrisikos nicht vorgesehen<sup>25 26 27</sup>.

## **6.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

#### **Biotopverbund**

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

#### **Relief, Geologie und Böden**

Das Plangebiet ist nach Westen zur Selzaue hin schwach bis deutlich geneigt.

---

<sup>25</sup> Stapf + Sturny, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik und Grundbau mbH: a.a.O.

<sup>26</sup> Stellungnahme des Geologischen Landesamtes im Zuge der frühzeitigen Beteiligung

<sup>27</sup> Werner Hartwig GmbH, Beratende Ingenieure: Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘, Ingelheim, Möglichkeiten der Entwässerung des Neubaugebietes ‚Wethbach‘ in der Ortsgemeinde Sörgenloch unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Oberflächenwasserkanäle – STUDIE, Wiesbaden, November 2011

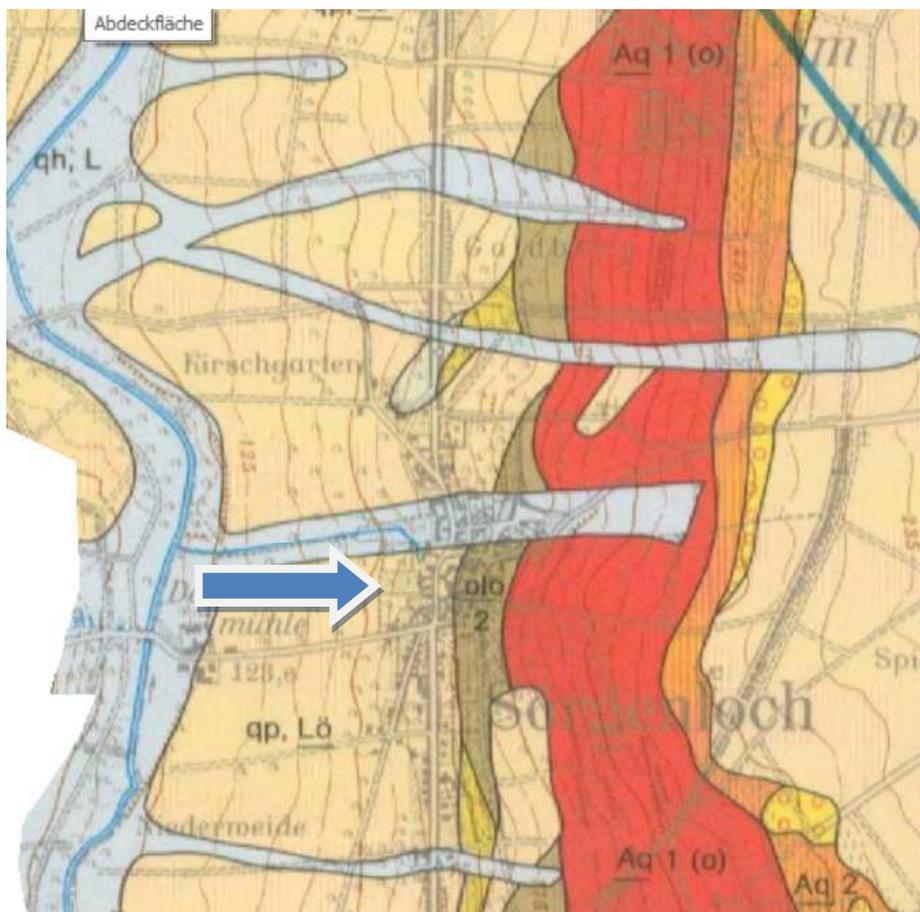


Luftbild mit Relief (1m-Höhenlinien)

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

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

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



#### Zeichenerklärung geol. Karte:

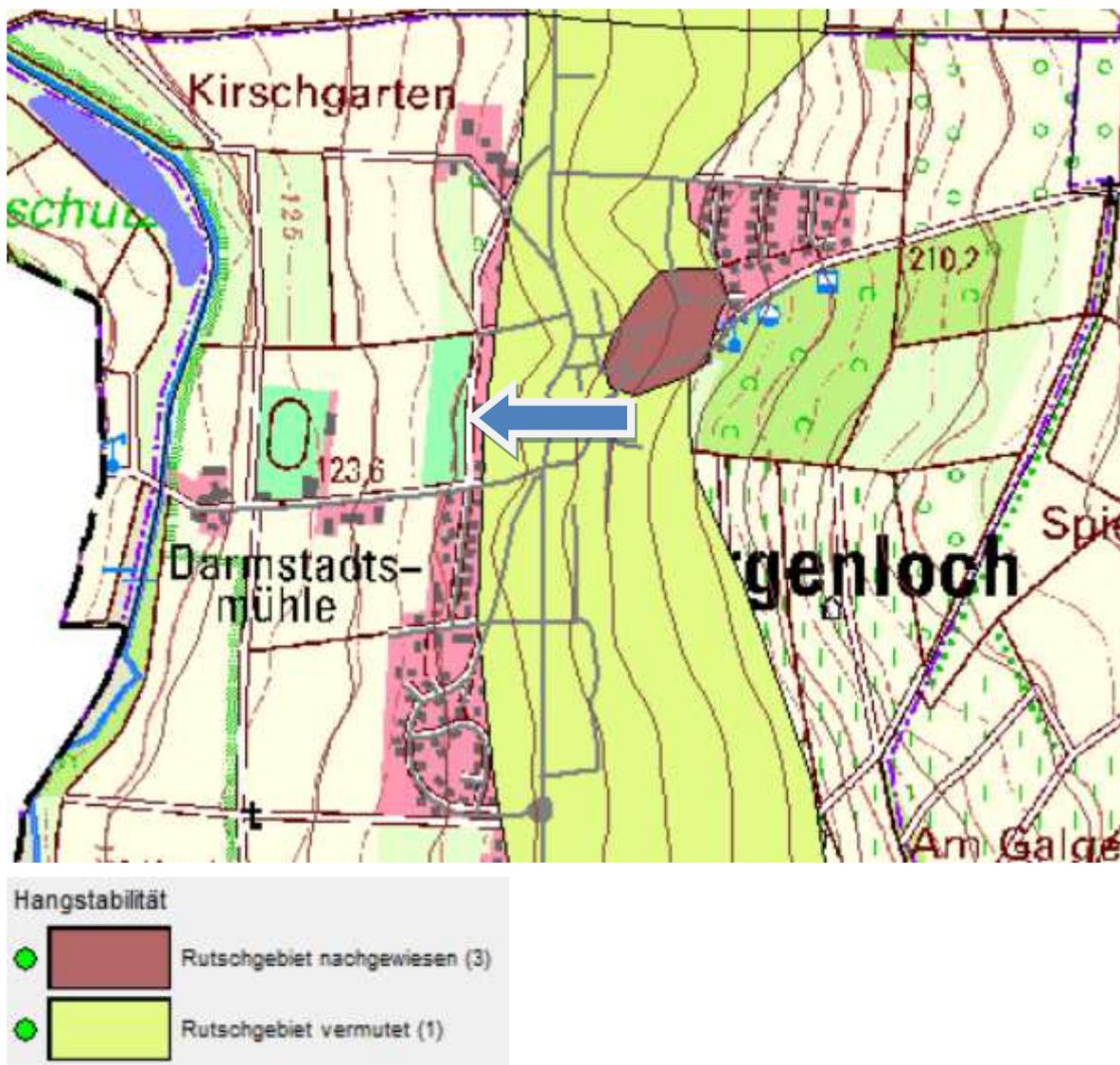
| Schicht:                              | Kürzel: | Farbe:    |
|---------------------------------------|---------|-----------|
| Obere Certhithienschichten (Tertiär)  | Aq1 (o) | rot       |
| Süßwasserschichten (Tertiär)          | olo 2   | olivbraun |
| Cyrenenmergel (Tertiär)               | olo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

#### Auszug Geologische Karte 1:25000<sup>28</sup>

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

Das Gebiet liegt benachbart zu einem vermuteten Rutschgebiet.

<sup>28</sup> Vgl. Stapf + Sturny, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik und Grundbau mbH: a.a.O. Anlage 1.2



Hangstabilitätskarte 1:25.000 - Auszug<sup>29</sup>

Böden haben folgende natürliche Funktionen:

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

Im Plangebiet finden sich derzeit überwiegend unversiegelte Böden. Diese sind durch die Kleingartennutzung im Oberbodenaufbau durch Grabetätigkeit verändert und durch Düngung mit Nährstoffen über das natürliche Maß hinaus angereichert. Eine Beeinträchtigung durch Pflanzenschutzmittel wurde nicht untersucht, ist aber nicht unwahrscheinlich. Die genannten natürlichen Funktionen des Bodens sind jedoch weitgehend intakt.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Boden ist hoch. Das Bodenpotenzial ist sehr empfindlich gegenüber den zu erwartenden Eingriffen.

<sup>29</sup> Arbeitskarte Vorentwurf Landschaftsplan 2025 mit Daten des geologischen Landesamtes

## **Wasserhaushalt**

### Oberflächengewässer

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

### Grundwasser

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

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

Die oberflächennahen Grundwasservorkommen sind ohne wasserwirtschaftliche Bedeutung.

Mit möglichen Grundwasserverunreinigungen ist durch die geplanten Nutzungen nicht zu rechnen.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist gering. Das Wasserpotenzial ist wenig empfindlich gegenüber den zu erwartenden Eingriffen.

## **Klima / Luft**

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

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

## **Tiere und Pflanzen**

Die Umweltuntersuchung erfolgt in Form einer Geländebegehung mit Erfassung der vorhandenen Biotoptypen und bei Bedarf der Benennung besonderer Artvorkommen. Darüber hinaus fließen faunistische Zufallsbeobachtungen ein. Anhand von Art und Ausprägung der kartierten Biotoptypen wird die Bedeutung für Tierartengruppen allgemein beschrieben. Ergänzend wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung<sup>30</sup> durchgeführt, um u.a. das Vorkommen von Zauneidechsen zu konkretisieren. Diese dient zur Beurteilung der Fauna. Ihr ist auch die gebietsbeschreibende Fotodokumentation (weiter unten in diesem Kapitel) entnommen.

## **Flora**

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

---

<sup>30</sup> Beratungsgesellschaft NATUR dbR Dr. Lukas Dörr · Malte Fuhrmann · Jens Tauchert · Dr. Gabi Wiesel-Dörr  
BPlan „In der Wethbach II“ OG Sörgenloch Artenschutzrechtliche Vorprüfung Reptilien Endbericht, Nackenheim September 2014



Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)<sup>31</sup>

Aktuell besteht das Gebiet aus einem relativ kleinteiligen Nutzungsmosaik von genutzten und brach gefallenen Kleingarten- und Obstanlagen.

Biotoptypen und Nutzungen sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

<sup>31</sup> Arbeitskarte Vorentwurf Landschaftsplan 2025 mit Daten aus LANIS



Landespflegerische Bestandskartierung der Biotoptypen/Nutzungen

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

Die folgende Fotodokumentation aus „Beratungsgesellschaft NATUR dbR September 2014“ dient zur Verdeutlichung:





Fotodokumentation entnommen aus dem Faunistischen Gutachten Beratungsgesellschaft NATUR dbR (S.18-25)

**Wertfaktoren für die Einschätzung der Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts ,Arten und Biotope'**

| Wert-einheit     | Wert-stufe                               | Gefährdung  | Gefährdungs-grad bzw. Spezifität                      | Standortbedingun-gen                             | Wiederherstellbarkeit/ Ersetzbarkeit (Ent-wicklungsdauer) | Beziehung zu umgebenden Flächen  | Lebensraumfunktion für Tierarten |  |
|------------------|--|---|---|--|---|--|----------------------------------|--|
| sehr hoch        | 15                                       | Rote-Liste Biototypen   | Sicherungs-rang 1*                                    | Seltene Sonder-standorte                         | Ausgeschlossen (>150 Jahre)                               | Sehr empfindlich gegenüber Ver-änderung der Umgebung                           | Zahlreiche Rote Liste Arten      |  |
|                  | 14                                       |   | Sicherungs-rang 1,2                                   | Etwas häufigere Sonderstandorte                  | Unwahrscheinlich (50-150 Jahre)                           |  |                                  |  |
| hoch             | 13                                       |   | Sicherungs-rang 1,2,3                                 | Sicherungs-rang 1,2,3                            | Mittlere Standorte  | Langfristig möglich (15-50 Jahre)  |                                  | Empfindlich gegenüber Veränderung der Umgebung |
|                  | 12                                       |   |   |  |   | Seltene Sonder-standorte   |                                  |  |
|                  | 11                                       |   |   | Sicherungs-rang 2,3,4                            | Mittlere Stand-orte, verbreitete Sonderstandorte          | Kurzfristig möglich (0-5 Jahre)  |                                  |  |
| mit-tel-hoch     | 10                                       |   | Sicherungs-rang 3,4                                   |  |   |  |                                  |  |
|                  | 9  | Zwischenstufe: Beeinträchtigte Bestände von 10, insb. gem. §28 geschützte Flächen oder besonders gut ausgebildete Bereiche von 8, häufig vorkommend |   |  |   |  |                                  |  |
| mit-tel          | 8  | Nicht ge-fährdet  | Typisch für traditionelle Kulturland-schaft           | Naturbelassene, verbreitete Stand-ortbedingungen | Mittel- oder kurz-fristig möglich                         | Gegenüber der Umgebung weitgehend neutral                                      | Vereinzelt Rote Liste Arten      |  |
|                  | 7  |   |   | Anthropogen veränderte Stand-ortbedingungen      |   |  |                                  |  |
|                  |  |   |   | 6  | Anthropogen stark veränderte Standortbedin-gungen         |  |                                  | Landespflegerisch nicht wünschenswert          |
| 5                | Kulturbedingt mit domi-nanten Defizi-ten |   | V.a. Allerweltsarten, teils Eignung für seltene Arten |  |   |  |                                  |  |
| mit-tel-ge-ering | 4  |   |   |  |   | V.a. Allerweltsarten, teils Funktionen für seltene Arten                       |                                  |  |
|                  | 3  |   |   |  |   | Wenige Allerweltsarten   |                                  |  |
|                  | 2  |   |   |  |   | Kein dauerhafter Lebens-raum für heim. Arten, nur einige Lebensraum-funktionen |                                  |  |
| gering           | 1  |   |   |  | Angrenzende Flächen belas-tend                            |  |                                  |  |
| ohne Wert        | 0  |   |   |  |   |  | Keine Lebensraumfunktio-nen      |  |

\* Sicherungsrang lt. Roter Liste gefährdeter Biototypen von Rheinland – Pfalz.

**Kleingärten:**

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

**Strukturreiche Grasbrachen:**

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

**Gebüsche, Gehölze:**

Sie werden als mittelhochwertig eingestuft, denn sie stellen typische Biotope der Kulturlandschaft dar, bei weitgehend naturbelassenen Standortbedingungen. Gehölze dienen einer Vielzahl von

Arten als Lebens- oder Teillebensraum. Sie sind im Gebiet mit den Brach- und Kleingartenflächen eng vernetzt.

#### **Obstanlagen:**

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

#### **Bebaute und Verkehrsflächen:**

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

#### **Fauna mit Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen<sup>32</sup>**

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

Um das eventuelle Vorkommen geschützter Arten sowie die Betroffenheit hinreichend genau beurteilen zu können, wurde ein bereits zitiertes separates faunistisches Gutachten angefertigt.

**(Anmerkung: Die folgenden Textpassagen sind diesem Gutachten entnommen, ohne die Zitate im Einzelnen zu kennzeichnen.)**

Bei den Begehungen wurden singende oder revieranzeigende Vögel erfasst. Geeignete Strukturen, wie die Haldenflächen, Mauerbereiche, Gebüschränder ... wurden im Hinblick auf Eidechsenvorkommen untersucht.

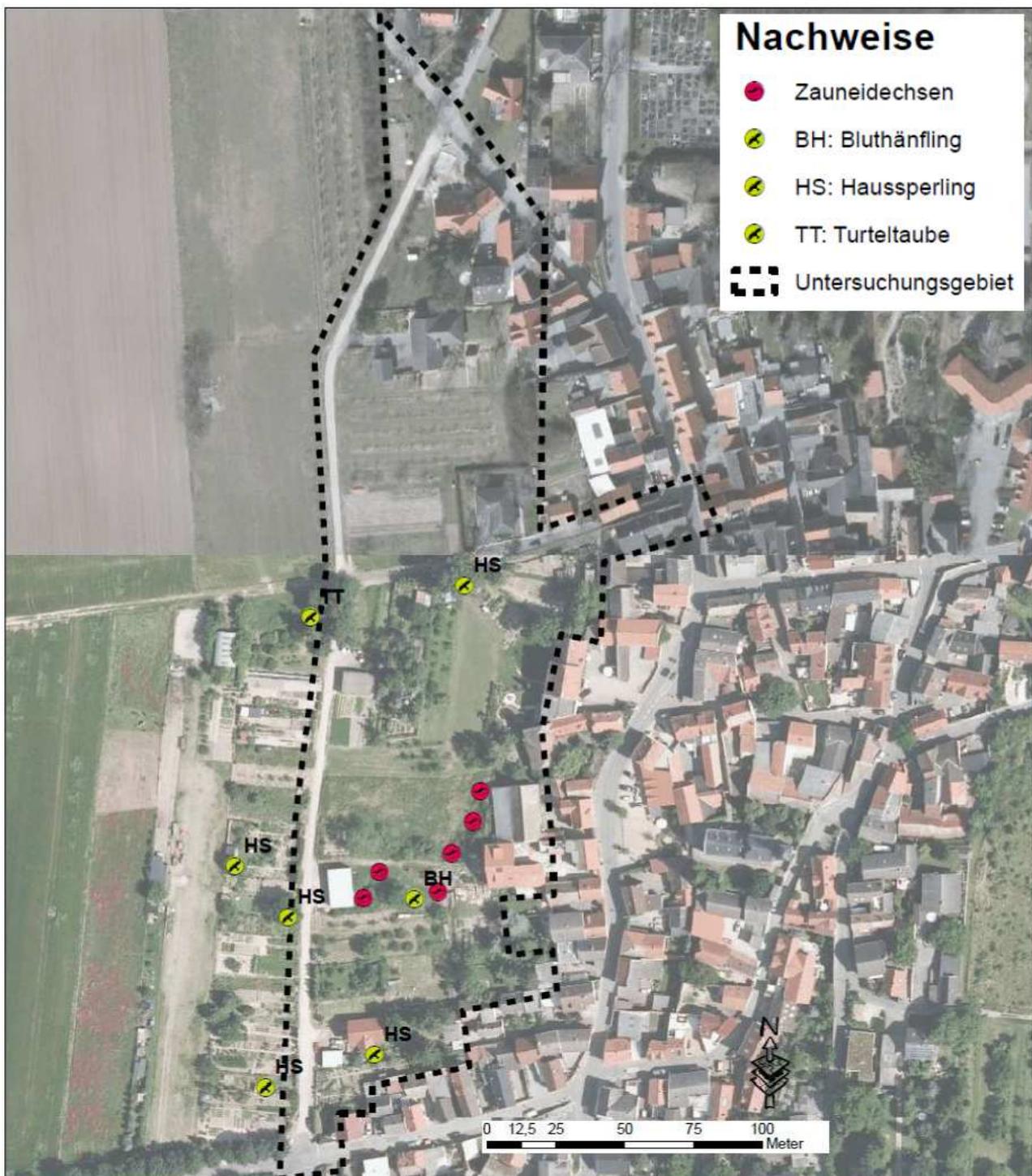
#### **Reptilien:**

Die Zauneidechse *Lacerta agilis* konnte im gesamten Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden konnte. Obwohl die vorhandenen Biotoptypen augenscheinlich alle für die Art notwendigen Habitateigenschaften (zumindest Jagdhabitat, Fortpflanzungs- und Bruthabitat, Sonnenplätze) bieten, scheint das Fehlen geeigneter Überwinterungsquartiere, aufgrund des Substrats und der Bodenfeuchte eine Besiedlung auszuschließen. Dies deckt sich im Übrigen mit den Ergebnissen aus der Untersuchung 2012<sup>33</sup>, wo Zauneidechsen auch nur in geringer Zahl und nur an den höher gelegenen Böschungen zur Bebauung hin gefunden wurden.“

---

<sup>32</sup> Beratungsgesellschaft NATUR dbR Dr. Lukas Dörr · Malte Fuhrmann · Jens Tauchert · Dr. Gabi Wiesel-Dörr BPlan „In der Wethbach II“ OG Sörgenloch Artenschutzrechtliche Vorprüfung Reptilien Endbericht, Nackenheim September 2014

<sup>33</sup> Beratungsgesellschaft NATUR dbR: BPlan ‚In der Wethbach‘ OG Sörgenloch, Faunistischen Gutachten Reptilien, Endbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung, Nackenheim, 09. August 2012; ergänzt durch Schreiben vom 23. Januar 2013



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

**Avifauna:**<sup>34</sup>

Die Avifauna wurde am 10.05.2012 erfasst. Die Artengemeinschaft wurde im Rahmen der Zau-neidechsen-Erhebungen im Jahr 2014 bestätigt<sup>35</sup>.

Es wurden 60 Beobachtungen von Vögeln ausgewertet. Diese verteilen sich auf 20 zumeist un-gefährdeter Ubiquisten (siehe folgende Tabellen).

Von den Brutvögel, die entweder streng geschützt, gefährdet oder besonders geschützt nach Anhang 1 der EU-VSR, gelang mit der Turteltaube in 2012 ein Nachweis mit möglicherweise Brutverdacht im Untersuchungsgebiet (UG) (Ein Vogel flog von angegebenen Punkt Richtung Sportplatz nach SW und wurde eventuell kurz davor hier rufend erfasst). Der Brutverdacht konnte in 2014 nicht bestätigt werden. Es wurde mit dem Haussperling lediglich eine weitere Arten mit Status auf der Vor-warnliste gefunden. Der Haussperling siedelte allerdings mit großer Dichte (Nistkästen Kleingärten und den östlich außerhalb liegenden Wohngebäuden/Dächer).

Als Gäste, die entweder streng geschützt, gefährdet oder besonders geschützt nach Anhang 1 der EU-VSR sind, wurde je ein Grünspecht, Dohle und Saatkrähe rufend oder überfliegend beobachtet.

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

Artenliste der nachgewiesenen Vogelarten (mit Schutzstatus)

<sup>34</sup> Beratungsgesellschaft NATUR dbR 2014, Seite 11-13

<sup>35</sup> ebenda, S. 12

|   |
|---|
| <b>Gruppe: Vogelarten der Hecken und Gebüsche</b>   |
| Dorngrasmücke, Fitis, Goldammer, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Nachtigall  |
| <b>Gruppe: Vogelarten der Offenländereien (Acker, Grünland)</b>   |
| Bachstelze, Fasan   |
| <b>Gruppe: Vogelarten der Wälder</b>  |
| <b>Amsel</b> , Blaumeise, <b>Buchfink</b> , Buntspecht, Eichelhäher, Erlenzeisig, Fitis, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Gimpel, <b>Grauschnäpper</b> , <b>Grünfink</b> , Haubenmeise, Kernbeißer, Kleiber, <b>Kohlmeise</b> , Misteldrossel, <b>Mönchsgrasmücke</b> , Rabenkrähe, <b>Ringeltaube</b> , Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, <b>Star</b> , <b>Stieglitz</b> , Sumpfmeise, Tannenmeise, Trauerschnäpper, Wacholderdrossel, Waldbaumläufer, Waldlaubsänger, Weidenmeise, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig, Zilpzalp |
| <b>Gruppe: Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen, Parkanlagen</b>  |
| <b>Amsel</b> , Blaumeise, <b>Buchfink</b> , Elster, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Gimpel, <b>Girlitz</b> , <b>Grauschnäpper</b> , <b>Grünfink</b> , <b>Hausrotschwanz</b> , Kleiber, <b>Kohlmeise</b> , Mauersegler, <b>Mönchsgrasmücke</b> , <b>Rabenkrähe</b> , <b>Ringeltaube</b> , Rotkehlchen, Singdrossel, <b>Star</b> , <b>Stieglitz</b> , Trauerschnäpper, Türkentaube, Zaunkönig, Zilpzalp   |

Gilden der ungefährdeten ubiquitären Vogelarten. Die Im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten sind fett dargestellt.

### **Bewertung:**

Im Planbereich wurden Brutvorkommen allgemein häufiger und ungefährdeter Vogelarten festgestellt. Diese Areale dienen weiterhin als Teil übergeordneter Nahrungsreviere für verschiedene Vogelarten, welche die benachbarten Gärten, Sträucher und Hecken besiedeln. Die Wertigkeit des kleinen Gebietes ist aus avifaunistischer Sicht insgesamt als mittelwertig einzustufen. Die Fläche hat aber generelle Bedeutung als Teil von Brut- und Nahrungsrevieren verschiedener Arten. Das UG ist erheblich durch den Verkehr und ortsnahe Erholung auf dem begleitenden befestigten Feldweg frequentiert und stark anthropogen überprägt.

### Prüfung der Verbotstatbestände

Es sind drei Tatbestände zu klären (vgl. Kap. 2):

1. Führt das Vorhaben zu einer Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten?
2. Können durch das Vorhaben besonders geschützte Tierarten gefangen, verletzt oder getötet werden?
3. Werden durch das Vorhaben streng geschützte Tierarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört, was zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt?

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die vorbereitende Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen werden Brut- und Niststätten europäischer Vogelarten zerstört, welche aber im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen und Begrünung großteils wieder hergestellt werden.

Während der Herstellung des Baugebiets gehen Nahrungsreviere verloren.

Durch den Baubetrieb können europäische Vogelarten lokal vergrämt werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Nach Fertigstellung gibt es keine weiteren Wirkungen.

- Verbotstatbestand „Zerstörung von Ruhestätten“

Es werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des §44/(1)3 BNatSchG (Spechthöhlen, Greifvogelhorste etc.) zerstört.

- Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung von Tieren“

Dies kann theoretisch bei Arbeiten während der Brutzeit der Vögel die Folge sein.

- Verbotstatbestand „erhebliche Störung von Tieren“

Durch die Bautätigkeit können Vogelarten aus dem Vorhabenbereich und angrenzend vergrämt werden.

### **Planungshinweise**

Bezüglich der oben dargelegten, zu erwartenden Auswirkungen auf die örtlichen Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere können verschiedene Kompensationsmaßnahmen formuliert werden. Im Sinne der Eingriffsregelung ist hierbei eine hierarchische Abfolge einzuhalten: Vermeidung, Sicherung, Ausgleich und Ersatz. Für die betroffenen Tiergruppen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, die Belange des Artenschutzes abdecken, aber auch aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung erforderlich sind.

### Vermeidungsmaßnahmen

Notwendige Rodungsarbeiten sind im gesetzlich erlaubten Zeitrahmen durchzuführen (gemäß § 39, Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG vom 1. Oktober bis Ende Februar). Sollten wider Erwarten doch Tiere beeinträchtigt werden, ist unverzüglich die Naturschutzbehörde darüber zu informieren, um eine Rettungsumsiedlung fachgerecht durchführen zu können.

Zur Vermeidung der Störung von europäischen Vogelarten sind die Bautätigkeiten außerhalb der Brut- und Setzzeiten, d.h. von Mitte August bis Ende Februar, zu legen. Das Brutgeschäft der meisten Vogelarten ist aktuell (Juli 2014) weitgehend abgeschlossen.

Ein Erhalt oder die Vermeidung der Zerstörung seltener oder spezieller Brutplätze für die Avifauna ist nach derzeitigem Erkenntnisstand im Plangebiet nicht erforderlich.

### Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen

Der Eingriff in die Biotope ist auf das Mindestmaß zu beschränken.

### Ausgleichsmaßnahmen

Vor Beginn der Brutperiode, das heißt beim Haussperling der Paarbindung am Nistplatz im Herbst, sind die vorhandenen Nistkästen für die Haussperlinge in unbeeinträchtigte geeignete Lagen umzuhängen. Aufgrund der Verlagerung traditioneller Nistplätze und damit möglicherweise geringerer Akzeptanz in den ersten Jahren, sind zusätzlich neue Nisthilfen in gleicher Zahl anzubringen, um die durchgängige Funktionalität als Brutstätte zu erhalten.

Der Ausgleich ist durch die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet. Es sind darüber hinaus keine zusätzlichen artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen notwendig.

Anregung: Im Bereich der Sportanlagen kann auf den vom Spielfeld abgewandten Gebäudeteilen und Bäumen mit Nisthilfen an Gebäuden und Bäumen artunterstützende Maßnahmen für gefährdete Vogelarten und Fledermäuse durchgeführt werden. Möglich sind z.B. mehrere Sperlingsfamilienkästen für die derzeit vom Rückgang bedrohten Hausspatzen.

## Zusammenfassung

Im Bereich des BPlan-Gebiets „Wethbach II“ in der Ortsgemeinde Sörngenloch, VG Nieder-Olm, wurden keine streng geschützten Zauneidechsen nachgewiesen.

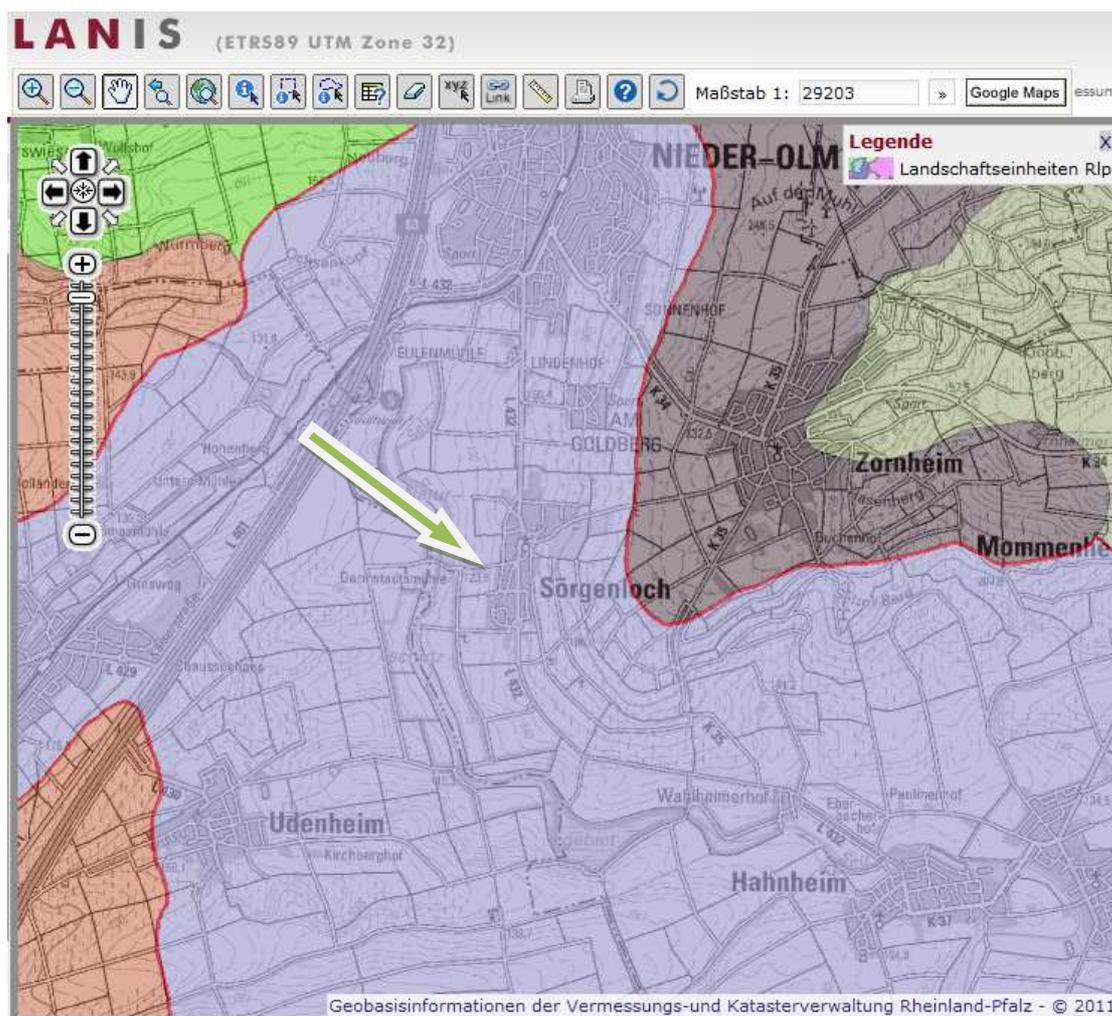
Bis auf den Haussperling sind bei der Artengruppe der Vögel keine streng geschützten Arten oder Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand betroffen. Die Brutstätten der Haussperlinge sind künstliche Nisthilfen, die an andere geeignete und ungefährdete Orte umgehängt werden können, so dass das Verbot des §44(1)3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht gegeben ist. Durch Verdoppelung der Nisthilfen wird auch der Eintritt von §44(1)2 BNatSchG (Störungstatbestand) sicher vermieden.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG wurden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet.

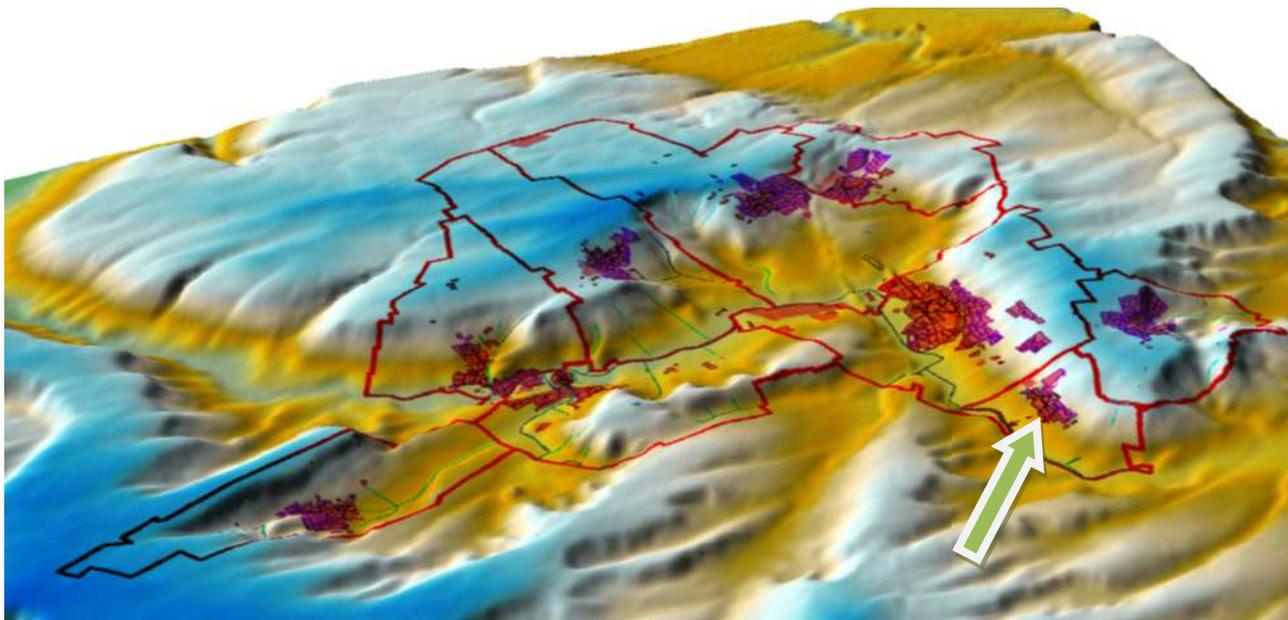
Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ein, so dass keine Ausnahme gem. § 46 Abs. 8 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.

## Landschaftsbild / Erholung

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



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



#### Lage im großräumigen Landschaftsgefüge

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den westlichen Ortsrandbereich von Sörgenloch. Kleingärten, Obstgehölze, Gras- und Brachflächen prägen das Erscheinungsbild. Nach Osten über den früheren Ortsrandweg schließt sich das Neubaugebiet ‚Wethbach‘ an. Der asphaltierte Weg hat neben seiner Erschließungsfunktion Funktion für Radfahrer, Spaziergänger und Jogger. Die noch bestehende Kleingartennutzung weist auf die besonderen Aufenthaltsqualitäten des Gebiets hin. Allerdings sind viele der Kleingartenparzellen aktuell nicht mehr bewirtschaftet. Die Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Erholung/Landschaftsbild wird insgesamt als hoch bewertet.

#### Mensch, Kultur- und Sachgüter

##### Immissionen

Orientierende Messungen zur Radonbelastung<sup>36</sup> in der Bodenluft haben keine besonderen Radonaktivitätskonzentrationen ergeben. Es werden jedoch „Basis“-Radonschutzmaßnahmen empfohlen.<sup>37</sup>

Lärmimmissionen wurden untersucht in Bezug auf

- einen Metall verarbeitenden Betrieb<sup>38</sup>
- vorhandene Anlagen (Reifendienst, Freizeiteinrichtungen, Freiwillige Feuerwehr)<sup>39</sup>
- eine Landwirtschaftliche Halle

Lichtemissionen des Sportplatzes wurden ebenfalls untersucht<sup>40</sup>

<sup>36</sup> Dr. Bernd Rein, Orientierende Messungen Radonbelastung der Bodenluft – Bebauungsplan „Wethbach II“, Juli 2014

<sup>37</sup> Ebenda, Seite 26

<sup>38</sup> Dipl.-Ing. Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz: Gutachten 1892aG/11 – Sörgenloch Bebauungsplan „Wethbach II“ Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen eines metallverarbeitenden Betriebs in der Planungsfläche

<sup>39</sup> Prof. Dr. Peter Gordan: Ortsgemeinde Sörgenloch, Bebauungsplan ‚Wethbach II‘, Der Schutz des Baugebietes vor Geräuschimmissionen, Mainz, 03. Juli 2014

Alle Einwirkungen sind aus Sicht der Gutachter mit einer wohnbaulichen Nutzung verträglich bzw. unerheblich in ihrer Wirkung.

#### Kultur- und Sachgüter

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

Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **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**

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

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

#### Arten- und Biotoppotenzial

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

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

Aufgrund der Kartierungsergebnisse zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird für die streng geschützte Zauneidechse keine Betroffenheit festgestellt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sind von mittlerer Erheblichkeit, da im Plangebiet zwar nur anthropogen bedingte und zumeist häufig gestörte Lebensräume bestehen, aber die Strukturvielfalt und die gegebene (Teil-)Lebensraumfunktion für zahlreiche Arten sind deutlich wertgebend.

#### Bodenpotenzial

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

---

<sup>40</sup> Dipl.-Ing. Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz: Email vom 07. Oktober 2014, Wiesbaden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind von mittlerer bis hoher Erheblichkeit, da im Plangebiet überwiegend gewachsene Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen vorkommen.

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

#### Klimapotenzial

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

Insgesamt sind die Auswirkungen auf Lokalklima und Luftqualität gering. Sie können daher als Wirkungen geringer Erheblichkeit eingestuft werden. Ein Kompensationsbedarf ist nicht gegeben.

#### Wasserpotenzial

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

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten ist die Grundwasserneubildung im jetzigen Zustand bereits gering. Durch die geplanten Vorhaben wird der Wert weiter abnehmen. Eine Versickerung größerer Niederschlagswassermengen wird kaum möglich sein. Die Versickerung im Gebiet ist ohnehin nicht zu empfehlen, da es im unmittelbar benachbart zu einem Bereich mit potenzieller Rutschgefährdung liegt<sup>41</sup>. Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses muss durch geeignete Rückhaltemaßnahmen erfolgen.

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Wasser wird als mittel eingestuft, da die anfallenden Niederschlagsmengen nach Realisierung der Baumaßnahmen der Oberflächenwasserhaushalt des Gebietes nachhaltig gestört sein wird. Zur Kompensation müssen in der benachbarten Selzaue geeignete Maßnahmen durchgeführt werden.

#### Landschaftsbild- und Erholungspotenzial

- Weitere Veränderung und Beeinträchtigung des gewachsenen, seltener werdenden und regionstypischen Ortsrandbildes von Sörrenloch durch die Entstehung weiterer überbauter Flächen im Anschluss an das Baugebiet ,Wethbach',
- Verlust von kulturlandschaftstypischen Elementen wie Kleingärten, Brachen und Obstanlagen,
- dadurch Beeinträchtigung der Erlebnisqualität bei Gartennutzer und Spaziergänger.

Die Intensität der Beeinträchtigung wird als hoch eingestuft.

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild und die Erholungsfunktion wird als hoch eingestuft, da insbesondere die freizeitorientierte Nutzungsmöglichkeit der Kleingärten komplett verloren geht. Eine Neuanlage von Kleingärten an anderer Stelle kann diese Wirkung kompensieren.

---

<sup>41</sup> Stapf + Sturny, Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik und Grundbau mbH: a.a.O.

### Schutzgut Mensch

Vom Vorhaben gehen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Hier ist auch deutlicher Querbezug zu dem Potenzial Landschaftsbild und Erholung gegeben. Zu nennen sind:

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

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

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Mensch wird folglich als gering eingestuft.

### Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet ist frei von Bebauung und von Infrastruktureinrichtungen.

Sachgüter oder Kulturgüter sind nicht betroffen. Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist gering.

### **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

### **6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

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

#### **Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünbereiche gärtnerisch anzulegen.

Bei einer Grundstücksgröße bis zu 400 m<sup>2</sup> ist pro Grundstück verpflichtend ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ab einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> sind pro Grundstück verpflichtend zwei Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ist mindestens ein Baum als heimischer Laubbaum gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.

Nach Westen ist zur freien Landschaft hin eine mindestens 3m breite dichte und artenreiche Sichtschutzhecke aus heimischen Sträuchern und kleinkronigen Bäumen anzulegen.

#### **Öffentliche Grünflächen**

Als nördliche Gebietseingrenzung zu einem verbleibenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg wird eine ebenfalls 3m breite dichte und artenreiche Sichtschutzhecke aus heimischen Sträuchern und kleinkronigen Bäumen gepflanzt.

Auf den Einsatz von Pestiziden ist grundsätzlich zu verzichten.

### **Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers**

Da eine naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, soll das anfallende Oberflächenwasser zusammen mit dem Wasser der oberhalb gelegenen Gebietses ‚Wethbach‘ externen Rückhalteflächen in der Selzau zugeführt werden, bzw. durch Aufweitung des Gewässerbettes der Selz ein vergrößertes Retentionsvolumen geschaffen werden.

### **Wasserdurchlässige Beläge**

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

### **Immissionsschutz**

An dem bestehenden Schlossereibetrieb im Gebiet ‚Wethbach‘ werden organisatorische Maßnahmen sowie der Einbau eines Schalldämpfers vorgesehen.

### **Allgemeine Schutzmaßnahmen**

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

#### Schutz des Mutterbodens

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

#### Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

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

#### Schutz von Boden, Flora, Fauna und Grundwasser

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

#### Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

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

#### Ausführung der Pflanzungen

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

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

### **Plangebietsexterne Maßnahmen**

Es ist beabsichtigt, die nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbaren Eingriffe durch Renaturierungsmaßnahmen in der Selzau auf einer Fläche von 0,32 ha zu kompensieren.

### **6.2.4 Anderweitige geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Grundsätzlich andere Standortalternativen wurden bereits schon im Zusammenhang mit der Gebietsausweisung des Bebauungsplans ,Wethbach' mehrfach untersucht<sup>42</sup>. Als Ergebnis konnten keine besser geeigneten Bauflächen ermittelt werden.

Um jedoch Konflikte mit dem im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ausgewiesenen Vorranggebiet ,Arten- und Biotopschutz' zu vermeiden bzw. zu minimieren und um somit eine größere Umweltverträglichkeit zu gewährleisten, wurde zunächst erst das Plangebiet ,Wethbach' umgesetzt. Um dies raumplanerisch zu ermöglichen wurde im Jahr 2009 ein Zielabweichungsbescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße, vom 29. Juni 2009 zur Wohnbauflächenentwicklung ,Wethbach' der Ortsgemeinde Sörgenloch erwirkt.

## **6.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **6.3.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

#### **Technische Verfahren**

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

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen zur Anwendung bei

- der Erstellung von Schallgutachten zur Beurteilung des metallverarbeitenden Betriebes, vorhandener Anlagen im Westen des Plangebietes (Reifendienst, Freizeiteinrichtungen, Freiwillige Feuerwehr) und einer landwirtschaftlichen Halle,
- orientierenden Messungen zur Radonbelastung in der Bodenluft
- der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens
- der geotechnischen Beratung im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ,Wethbach'
- der Erstellung einer Entwässerungsstudie ,Wethbach'
- der Vermessung zur Vorbereitung der technischen und verkehrlichen Erschließung. ,Wethbach'

---

<sup>42</sup> isu (2008): Wohnflächenentwicklung im Bereich ,Wethbach' – Begründung für die Abweichung von den Zielen des regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe, Kaiserslautern

### **6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans**

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

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

### **6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Sörgenloch beabsichtigt, in Fortsetzung des Gebietes ‚Wethbach‘ im Sinne einer beidseitigen Nutzung der entstehenden Ortsstraße den westlich anschließenden Bereich -jetzige Gärten- zu Wohnbauzwecken zu entwickeln. Dazu möchte sie den Bereich ‚Wethbach II‘ als Wohngebiet entwickeln. Mit der Verwirklichung der Planung wird die Ortslage in diesem Bereich abgerundet.

Grundlage ist die bestehende Ausweisung im Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 0,6 ha.

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

|  |  |
|--|--|
| <b>Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl</b>  | geringe Eingriffserheblichkeit           |
| <b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b> | geringe Eingriffserheblichkeit           |
| <b>Schutzgut Arten und Biotope</b>     | mittlere Eingriffserheblichkeit          |
| <b>Schutzgut Boden</b>                 | mittlere bis hohe Eingriffserheblichkeit |
| <b>Schutzgut Wasser</b>                | mittlere Eingriffserheblichkeit          |
| <b>Schutzgut Klima</b>                 | geringe Eingriffserheblichkeit           |
| <b>Schutzgut Landschaftsbild</b>       | hohe Eingriffserheblichkeit              |

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

- Grüngestaltung und Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen,
- Eingrünung des Gebietes nach Westen und Norden hin,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten,
- Kontrollierte Ableitung des Niederschlagswassers in ausreichend dimensionierte Retentionsflächen,
- externen Kompensationsmaßnahmen in der Größenordnung vom 0,32 ha in der Selzaue

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

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

## 7 VERFAHREN UND BETEILIGUNG

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 waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

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

Zu Sachverhalten, deren Stellenwert im Zuge des Verfahrens deutlich wurde oder an Gewicht gewann, wurden vertiefte Betrachtungen angestellt bzw. Gutachten eingeholt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wies darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes wurden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Die orientierenden Messungen der Radonbelastung in der Bodenluft hatten zum Ergebnis, dass nach der bisherigen Kenntnislage eine Einstufung des Baugrundes des Plangebietes unter den lokalen Bedingungen als Radonvorsorgegebietsklasse I erfolgt. Vom Fachgutachter wurden für die auf der Fläche geplanten Wohngebäude Basis-Radonschutzmaßnahmen empfohlen, die den Empfehlungen des Bundesamtes für Strahlenschutz für das Bauen in Radonvorsorgegebietsklassen I erfolgt.

Da das Gelände des geplanten Baugebietes eine kleinräumige Mischung aus Kleingärten / Nutzgärten umfasst und im unmittelbar benachbarten Gebiet des Bebauungsplans ,Wethbach' die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen wurde, bestand ein Verdachtsmoment im Hinblick auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Dies hatte zum Ergebnis, dass die Zauneidechse im gesamten Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden konnte. Bis auf den Haussperling sind bei der Artengruppe der Vögel keine streng geschützten Arten oder Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand betroffen. Die Brutstätten der Haussperlinge sind künstliche Nisthilfen, die an andere geeignete und ungefährdete Orte umgehängt werden können, so dass das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht gegeben ist.

Zum Immissionsschutz wurden auf der Grundlage von Begutachtungen intensive Erwägungen zur Zulässigkeit der geplanten Wohnnutzung in der Nachbarschaft zu einem metallverarbeitenden Betrieb und zu vorhandenen Anlagen (Reifendienst, Freizeiteinrichtungen, Freiwillige Feuerwehr) angestellt. Im Ergebnis wurde für den metallverarbeitenden Betrieb eine Lösung gefunden, die es ermöglicht, einen vertretbaren Ausgleich der Interessen des bestehenden Betriebs an einer Fortführung der Einrichtungen einerseits und der künftigen Wohnnutzung hinsichtlich der Wohnruhe andererseits zu realisieren. Bezüglich des Freizeitlärms ist das Plangebiet nur in unbedeutendem Maße durch Geräuschemissionen der Freizeitanlagen belastet.

Anregungen der Öffentlichkeit wurden mehrfach zu dem fehlenden Ersatz für die wegfallenden Kleingärten vorgetragen. In jüngerer Zeit hat die Gemeinde nördlich des Sportplatzes Parzellen erworben. Hier sollen als Ersatz für die wegfallenden Kleingärten den Interessierten neue Gartenflächen angeboten werden. Ein Bürgerinformationsgespräch hat mittlerweile auch stattgefunden.

Von Seiten der Bürger bestehen auch Vorbehalte hinsichtlich des Bedarfs an Wohnbauflächen. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist Sörgenloch eine Gemeinde mit Eigenentwicklung. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehören insbesondere die Befriedigung des Wohnungsbedarfs für die ortsgebundene Bevölkerung und der daraus resultierende Bauflächenbedarf. Nach derzeitigen Erkenntnissen ist das Plangebiet ‚Wethbach‘ in der Realisierung. Die Gemeinde sieht den Bedarf nach weiteren Grundstücken, um den mittelfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken. Mit der vorliegenden Planung können ca. 10 Grundstückseinheiten entstehen. Diese geringe Anzahl an Grundstücken erscheint angemessen im Verhältnis zur Größe der Gemeinde Sörgenloch. Zur Sicherung der Eigenentwicklung wird an dem Wohngebiet festgehalten.

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

## **8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG**

### **Bodenordnung**

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

### **Boden und Baugrund**

**Dem Landesamt für Geologie und Bergbau sind rutschgefährdete Hänge in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes bekannt.**

**Vorlaufende Baugrunduntersuchungen haben die prinzipielle Bebaubarkeit festgestellt. Für die Einzelvorhaben werden spezielle individuelle Baugrundgutachten nach DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 dringend empfohlen. Ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es darf keine konzentrierte Versickerung anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers erfolgen.**

Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen mit besonderer Berücksichtigung der Hangstabilität empfohlen.

### **Grundwassernutzung**

Falls in den Kleingärten Brunnenanlagen errichtet worden sind, sind diese im Zuge der Bebauung ordnungsgemäß zurückzubauen. Sollte eine weitere Nutzung dieser Anlagen vorgesehen werden, z.B. zur Gartenbewässerung sind sie bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde entsprechend anzuzeigen.

### **Bauzeitlichen Grundwasserhaltung / Hohe Grundwasserstände**

Sollten während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen werden, kann

eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### **Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen**

Bei der Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift bzw. dem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. 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.

### **Immissionsschutz - Radon**

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

Nach der bisherigen Kenntnislage erfolgt eine Einstufung des Baugrundes des Plangebietes unter den lokalen Bedingungen an den Radonmesspunkten als Radonvorsorgegebietsklasse I (RVK I).

Für die auf der Fläche geplanten Wohngebäude werden vom Gutachter Basis-Radonschutzmaßnahmen empfohlen, die den Empfehlungen des Bundesamtes für Strahlenschutz für das Bauen in Radonvorsorgegebietsklassen I folgen.

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke  $\geq 15$  cm).
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel keine Mehrkosten).
3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (in der Regel keine Mehrkosten), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kamine u.ä. von außen.

Eine weitergehende in das Bauvorhaben einfach zu integrierende Maßnahme wäre die Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und dafür zu sorgen, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.

Dies wird vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Ebenda, GeoConsult Rein: ‚Orientierende Messungen Radonbelastung in der Bodenluft‘

### **Nutzung von Erdwärme**

Für die Nutzung von Erdwärme ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

### **Ver- und Entsorgung**

Gemäß den Vorgaben der Leitungsträger sind notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

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

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

### **Äußere Verkehrserschließung**

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

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Sörgenloch



**IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG**

Kaiserslautern, im Februar 2015

 1310 Be FzB/ba

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sörgenloch hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 21. März 2013 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 18. September 2013 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 21. Oktober 2013.

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 Form von Gruppengesprächen am 15. Oktober 2013 im Rathaus mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Dazwischen bestand die Möglichkeit zu Einzelgesprächen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 10. Oktober 2013 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

### 5. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sörgenloch hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 06. Dezember 2013 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

### 6. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde am 12. November 2014 eingeleitet.

### 7. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 06. Dezember 2014 durch Veröffentlichung 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 die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. November 2014 bis zum 15. Dezember 2014 aus.

**9. Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sörrenloch hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03. Februar 2014 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 Sörrenloch den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 03. Februar 2015 als Satzung beschlossen.

**11. Ausfertigung:**

Bereits auf der Planzeichnung und den 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.

.....  
Unterschrift

.....  
Dienstsiegel