

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚FRIEDHOFSTRASSE‘



**Fassung zur Genehmigung,
April 2021**

- **Planzeichnung**
- **Textliche Festsetzungen**
- **Begründung**



LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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)

- 0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)
- 4,50 maximal zulässige Traufhöhe in Meter (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
- 9,50 maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
- I+D Anzahl der Vollgeschosse (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
- t/-b/-s/-a- Grundstücke in talseitiger/bergseitiger/seitlicher/abweichender Lage zur Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- überbaubare Grundstücksfläche
- Einzelhäuser Doppelhäuser

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- F Zweckbestimmung: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafo

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

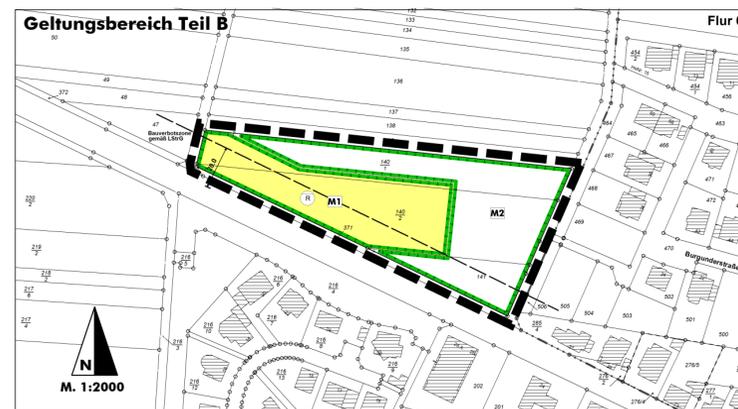
- Umgrenzung von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M1 Retentionsfläche (siehe textliche Festsetzungen)
- M2 Ersatzlebensraum Zauneidechsen (siehe textliche Festsetzungen)



Flächen zum 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 Gebietsrandeingrünung (siehe textliche Festsetzungen)
- A2, A3 Grundstückseingrünung (siehe textliche Festsetzungen)
- Anpflanzung Baum (siehe textliche Festsetzungen)
- Erhaltung Baum

Sonstige Zeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vermaßung in Meter (Beispiel)
- Angabe der Höhenlage der geplanten Straße in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 2 BauGB) (Beispiel)
- Kennzeichnung der maßgeblichen Grundstücks-/Straßenseite zur Höhenbestimmung
- R Kennzeichnung der rückwärtigen Baugrenze (siehe textliche Festsetzungen)

II. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Gebäude und Flurstück gemäß Kataster
- vorgesehene Straßenraumaufteilung
- Höhenlinien (Beispiel)
- Bauverbotszone gemäß Landesstraßengesetz
- Denkmalgeschützter Bereich außerhalb des Geltungsbereiches 'Friedhof inkl. Friedhofsmauer'

DRINGENDER HINWEIS

Das Plangebiet ist nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz rutschungsgefährdet. Unter Beachtung aller der nachfolgenden Vorgaben ist eine prinzipielle Bebaubarkeit gegeben. (vgl. hierzu auch die weitergehenden Ausführungen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung):

- Wegen der angetroffenen anspruchsvollen Bodenverhältnisse wird für die einzelnen Bauvorhaben die Hinzuziehung eines Baugrundgutachters (Geotechniker) und die Erstellung individueller Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen.
- Weiter sind bezüglich der angetroffenen Bodenverhältnisse die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken zwingend zu beachten.
- Auf jedem Baugrundstück ist das Prinzip des Massenausgleichs umzusetzen. Der Aushub der Baugrube wird hierbei durch das Bauwerk selbst ersetzt; d.h. der Aushub ist abzufahren und darf nicht auf dem Grundstück verbleiben.
- Die einschlägigen Baugrundnormen, wie DIN 1097-1 und -2, DIN 1054, DIN 4020, sind zu beachten.

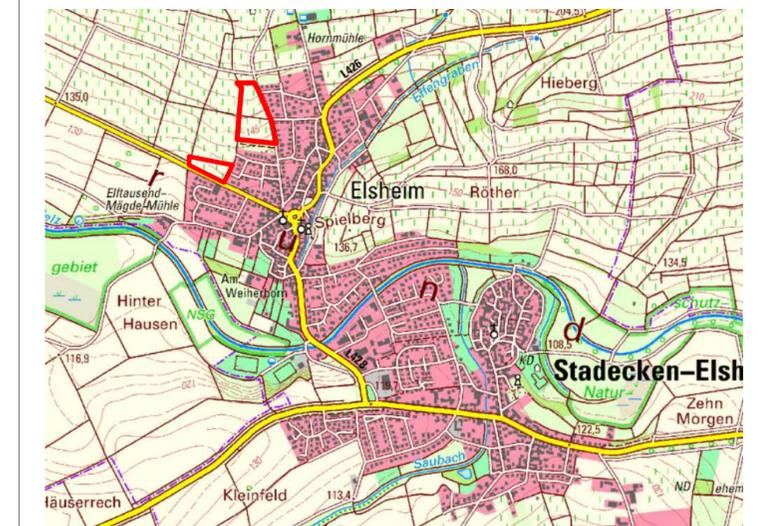
Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung besteht aus dieser Planzeichnung und den separaten Textfestsetzungen. Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt. Stackeden-Elsheim, den

Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

BEBAUUNGSPLAN 'FRIEDHOFSTRASSE' GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM



- Phase Fassung zur Genehmigung
- Stand April 2021
- Maßstab 1:1.000
- Plangröße..... 784 x 420 mm
- Projektnummer..... 13-29-11
- Bearbeiter..... Julia Hoffstaedter

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

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



RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

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

Die Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt.

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚FRIEDHOFSTRASSE‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

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

Stackeden-Elsheim, den

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.3 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	5
1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	5
1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	5
1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	5
1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	5
1.8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	6
1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	7
1.10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	8
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAU)	8
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	8
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	11
4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	14
5 ANHANG II - UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ.....	15
5.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH	15
5.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ.....	15

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (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 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

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

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1 Vollgeschosse

Grundsätzlich ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von zwei Vollgeschossen planungsrechtlich zulässig.

Hinweis: Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung sind diese als I+D auszubilden.¹

¹ Hinweis: Parallel sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Vollgeschossen (2.1.1 Vollgeschosse, auf Seite 8) zu beachten.

1.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen²

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

- die Höhenlage³ der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Straßenhöhen zu ermitteln.

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

1.2.3 Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade⁴ gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika) gemessen.

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

- ➔ für **Grundstücke in talseitiger Lage** zur Erschließungsstraße
(Planeintrag im Baufenster **-t-**): THmax = 4,50 m
dies sind Grundstücke, die in der Regel von der angrenzenden Erschließungsstraße nach Süden abfallen;
- ➔ für **Grundstücke in bergseitiger Lage** zur Erschließungsstraße
(Planeintrag im Baufenster **-b-**): THmax = 5,50 m
dies sind Grundstücke, die in der Regel von der angrenzenden Erschließungsstraße nach Norden ansteigen;
- ➔ für **Grundstücke in seitlicher Lage** zur Erschließungsstraße
(Planeintrag im Baufenster **-s-**) THmax = 5,00 m
dies sind Grundstücke bei denen keine Erschließungsstraße eindeutig tiefer- oder höherliegend angrenzt;
- ➔ für **Grundstücke in abweichender Lage**
(Planeintrag im Baufenster **-a-**) THmax = 5,00 m
dies sind Grundstücke bei denen durch abweichende Lage die Erschließungsstraße nicht sinnvoll als Bezugshöhe herangezogen werden kann;

² Hinweis: Parallel sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Traufhöhe von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln (2.1.5 Dachlandschaft, auf Seite 8) zu beachten.

³ Hinweis: Vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße.

⁴ Hinweis: siehe die voranstehende Definition der Bezugspunkte: Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

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

1.2.4 Bestimmungen zur Gebäudehöhe

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

In Zuordnung zu den zulässigen Traufhöhen sind folgende maximale Gebäudehöhen zulässig:

- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,50 m: GH_{max} = 9,50 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,00 m: GH_{max} = 9,00 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m: GH_{max} = 8,50 m

1.2.5 Spezielle Regelungen für Pultdächer

Die voranstehenden Obergrenzen der zulässigen Gebäudehöhen gelten bei Pultdächern nur, wenn diese versetzt angeordnet sind - Definition siehe unten⁵.

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

- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,50 m: GH_{max} = 7,50 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,00 m: GH_{max} = 7,00 m
- ➔ bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50m: GH_{max} = 6,50 m

Gebäude mit dieser Dachform sind so zu errichten, dass das Dach gleichsinnig mit dem Hang, also nach Süden, fällt.⁶

1.2.6 Spezielle Regelungen für Flachdächer

Für Flachdächer gilt eine Traufhöhe⁷ von maximal 6,30 m.⁸

1.2.7 Gemeinsame Vorschriften

Schornsteine, Antennen und ähnliche Elemente dürfen maximal 2,0 m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

⁵ 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.

⁶ Hinweis: Bei Gebäuden in talseitiger Lage zur Erschließungsstraße und dieser Dachform befindet sich die Traufseite auf der straßenabgewandten Seite. Die Traufhöhe ist dennoch auf der straßenseitigen Fassade zu messen und auf die Gebäuderückseite zu projizieren.

⁷ Hinweis: Diese Höhe stellt die maximal zulässige Höhe dar, Dachaufbauten dürfen diese maximale Höhe nicht überschreiten.

⁸ Hinweis: Vergleiche auch die Messvorschrift unter Punkt 1.2.3 Bestimmungen zur Traufhöhe, auf Seite 3.

1.3 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet wird für Einzelhausgrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² und für Doppelhausgrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² festgesetzt.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen (dazu gehören auch Carports = offene Garage) innerhalb der überbaubaren Flächen generell zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Fläche dürfen Stellplätze und Garagen jedoch nur vor der rückwärtigen⁹ Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen werden.

Für Grundstücke in abweichender Lage **-a-** zur Erschließungsstraße werden die rückwärtigen Baugrenzen durch Planeinschrieb festgelegt.

Darüber hinaus ist für Garagen generell, vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche, ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten, von Carports - gemessen vom senkrecht auf den Boden projizierten Dachbeginn - ein Abstand von mindestens 1,0 m.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilgebiet WA 1 wird für Einzelhäuser die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

Im Teilgebiet WA 2 wird für Doppelhäuser die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal einer Wohnung 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 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für die Außengebietsentwässerung ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Anlage der Fläche als durchgehender sanft modellierter Erdwall mit einer Höhe von ca. 30 cm über dem Außengelände zulässig.

Im Ost-West verlaufenden Teil am Nordrand des Gebietes sind Geländemodellierungen für Entwässerungseinrichtungen zulässig. Die nördlichsten zwei Meter sind als Grasweg anzulegen.

⁹

Hinweis: Die rückwärtige Baugrenze ist die der maßgebenden erschließenden Straße abgewandte Baugrenze.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 M1 - Retentionsfläche

In dem als ‚M1‘ festgesetzten Bereich ist eine Versickerungsmulde in Erdbauweise durch Modellierung des anstehenden Bodens herzustellen. Die Uferböschungen sind möglichst flach auszuführen (nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5).

Die Becken sind mit einer Rasenmischung für Feuchtlagen¹⁰ einzusäen. Der Aufwuchs von Röhrichten und anderen Pflanzen nasser Bereiche, der sich durch Sukzession einstellt, ist ausdrücklich erwünscht.

Die gewachsenen Strukturen sind alle drei bis fünf Jahre fachgerecht zurück zu schneiden.¹¹

1.8.2 M2 – Ersatzlebensraum Zauneidechse (CEF-Maßnahme)¹²

In der mit ‚M2‘ in der Planzeichnung bezeichneten Fläche ist eine Optimierung von Zauneidechsen-Habitaten durchzuführen. Hierfür ist insbesondere die Anlage von acht kombinierten Holz- und Sandhaufen als Eiablage, Sonnen- und Versteckplätze vorzusehen.

Die Fläche M2 ist bei Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich, durch Mahd mit Freischneidern offen zu halten. Der nicht mit Eidechsenobjekten bedeckte Bereich ist ebenfalls nach Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich, unter Erhalt von Altgrasbeständen auf 20 % der Fläche zu mähen. Diese Maßnahmen sollen unter Anweisung einer Umweltfachbegleitung erfolgen. Die Biotoppflegemaßnahmen auf der Fläche M2 sind in extensiver Form dauerhaft fortzuführen, um die Fläche als Zauneidechsenlebensraum zu erhalten.

1.8.3 Ausführung der Wege und Zufahrten

Wege und Zufahrten sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

¹⁰ Hinweis: z.B. Juliwa L 730 oder 7301

¹¹ Hinweis: Die Anlage kann hinsichtlich eines ordnungsgemäßen Betriebes gewartet und unterhalten werden. Hierzu gehört auch eine mögliche Räumung nach Zufluss und Speicherung von Löschwasser o.ä. belasteten Wässern. Diese Arbeiten sind jederzeit möglich.

¹² Hinweis: Die Vergrümmungsmaßnahme selbst wird in einem entsprechenden vorliegenden Fachbeitrag beschrieben und die Umsetzung demgemäß durch die vorliegende vertragliche Vereinbarung sichergestellt.

1.9 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)

1.9.1 A1 - Gebietsrandeingrünung

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietseingrünung und eines Sichtschutzes sind pro 10 lfdm mindestens 20 Sträucher und mit einem Abstand von nicht mehr als 18 m Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

1.9.2 A2 - Grundstückeingrünung

Auf der mit A2 bezeichneten Fläche ist ergänzend zu den vorhandenen Bäumen eine durchgängige dichte Strauchhecke mit mindestens 5 Sträuchern je 10 lfdm anzulegen.

1.9.3 A3 - Grundstückeingrünung

Auf der mit A3 bezeichneten Fläche ist eine dichte Schnithecke, vorzugsweise aus Hainbuchen, anzulegen. Pro lfdm sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.

1.9.4 Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen

Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünbereiche anzulegen.

Je Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten.

1.9.5 Dachbegrünung

Flachdächer, von Hauptgebäuden und Garagen,¹³ sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Ausgenommen sind auskragende Dachflächenanteile, sowie als Dachterrassen genutzte Dachflächen. Die Nutzung einer Dachfläche als Dachterrasse ist nur zulässig, sofern die Umsetzung einer Absturzsicherung innerhalb der maximal zulässigen Trauf- bzw. Gebäudehöhe möglich ist.

1.9.6 Straßenbäume

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 8 m abgewichen werden.

Die Baumstandorte sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen, die vor Befahren gesichert werden.

1.9.7 Pflanzenauswahl

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.¹⁴

¹³ Hinweis: Auf Nebengebäuden mit einem Flachdach ist eine Dachbegrünung nicht zwingend erforderlich.

¹⁴ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

1.10 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 Vollgeschosse

Grundsätzlich ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von zwei Vollgeschossen planungsrechtlich zulässig.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern muss das zweite Vollgeschoss jedoch ganz oder teilweise im Dachraum liegen.¹⁵

Bei Gebäuden mit einem Flachdach ist das zweite Vollgeschoss als zurückgesetztes Geschoss auszubilden. Hierbei ist das oberste Geschoss mindestens auf der Südfassade zwei Meter gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückzusetzen.

2.1.2 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeldächer (ZD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) zulässig.

Für Garagen, Carports, Dachaufbauten, Zwerchgiebel und -häuser sowie Nebenanlagen gilt diese Festsetzung nicht.

2.1.3 Dachneigung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans muss die Dachneigung bei geneigten Dächern zwischen 25° und 45° liegen.

Für einseitige Pultdächer darf die Dachneigung bis auf 15° unterschritten werden.

Für Garagen, Carports, Dachaufbauten, Zwerchgiebel und -häuser sowie Nebenanlagen gilt diese Festsetzung nicht.

2.1.4 Dacheindeckung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Dacheindeckung nur lehmgelbe bis gelbbraune, rotbraune oder ziegelrote sowie anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

¹⁵

Hinweis: Das zweite Vollgeschoss darf nicht vollständig im aufgehenden Mauerwerk liegen.

Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer sowie nicht glänzende (nicht reflektierende, matte) Metalldächer.

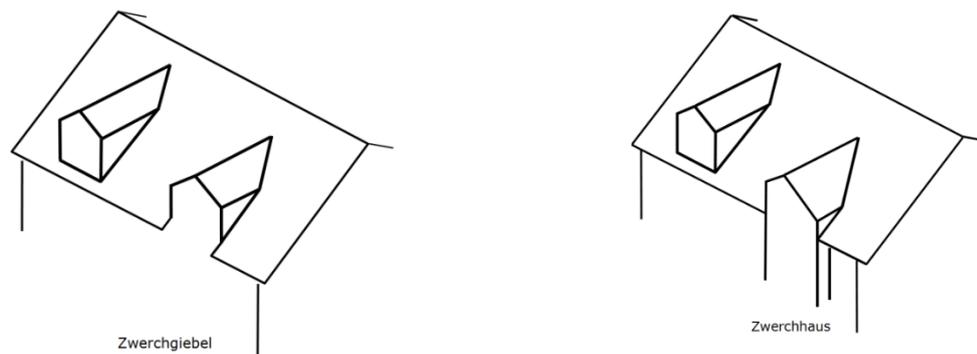
2.1.5 Dachlandschaft¹⁶

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln/Zwerchhäusern darf in ihrer Summe höchstens zwei Drittel der Hauslänge der jeweiligen Hausseite betragen. Das einzelne Element darf hierin nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Hausseite ausmachen. Die maßgebliche Länge der Hausseite ist dabei das Maß des Hauptbaukörpers, gemessen von Außenkante Mauerwerk zu Außenkante Mauerwerk.¹⁷

Zu den anzurechnenden und ihrer Breite beschränkten Elementen im voranstehenden Sinne gehören neben Gauben insbesondere auch

Zwerchgiebel (= Baukörper, der in der Flucht der Außenfassade in das Dach hochgeführt ist) und Zwerchhäuser (= Baukörper, der aus der Fassade bis ins Dach hochgeführt ist, in der Regel mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach; kann gegenüber der Flucht der Außenfassade auch vor- oder zurücktreten).

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



Die Trauflinie von Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser darf maximal 2,75 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen. Für Dachaufbauten und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser ohne Trauflinie (z.B. solche mit flachen Dächern) darf die Wandhöhe (oberer Abschluss der Wand einschließlich Dachkonstruktion) höchstens 3,00 m über dem Rohfußboden liegen.

Für die Dachbauten und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser sind auch flache Dächer erlaubt. Neben den voranstehenden Bestimmungen zur Höhe gelten die obenstehenden Beschränkungen zur Länge, bezogen auf die maßgeblichen Hausseiten, entsprechend.

¹⁶ Hinweis: Parallel sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Traufhöhe zur Trauf- und Gebäudehöhe (1.2 Maß der baulichen Nutzung, ab Seite 2) zu beachten.

¹⁷ Hinweis: Dachflächen und untergeordnete Anbauten wie z.B. Erker, Mauern, Versprünge oder Wintergärten zählen nicht zum Hauptbaukörper und sind daher bei der Messung der Hauslänge nicht zu berücksichtigen. Maßgeblich ist die Länge des Obergeschosses, da in der Regel auf diesem der Dachaufbau realisiert wird.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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

2.2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die gemäß Festsetzung zur Grundflächenzahl verbleiben, sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.¹⁸

Die Anlage von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.¹⁹ (Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Vorgärten, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.)

2.2.2 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten, also zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.²⁰ Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hecken und Bepflanzungen sowie Einfriedungen, die durch Vorpflanzungen nicht sichtbar sind.

Bei Eckgrundstücken gilt diese Festsetzung für alle Grundstücksseiten, die an eine Straßenverkehrsfläche grenzen.

2.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen²¹

Grundsätzlich sind auf den Baugrundstücken Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen angetroffenen Geländes nur bis maximal 1,50 m zulässig. Das Böschungsverhältnis darf hierbei nicht steiler als 1:3 sein.

Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude sind bis maximal zum Straßenniveau, aber höchstens bis 1,50 m, zulässig. Sollte bei **talseitigen** Grundstücken Aufschüttungen von mehr als 1,50 m erforderlich sein, um das Straßenniveau zu erreichen, sind für diese Grundstücke ausnahmsweise Aufschüttungen über dieses Maß zulässig. Die Obergrenze der Aufschüttung ist in diesem Fall das Straßenniveau.

Soweit Stützmauern erforderlich sind, dürfen diese bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m errichtet werden.²²

¹⁸ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

¹⁹ Hinweis: Die Unzulässigkeit von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten bezieht sich ausschließlich auf die Vorgärten.

²⁰ Hinweis: An den übrigen Grundstücksseiten gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz uneingeschränkt.

²¹ Dringender Hinweis: Die Unschädlichkeit der Maßnahme auf die Hangstabilität ist durch den Baugrundgutachter nachzuweisen und das Prinzip des Massenausgleichs ist soweit wie möglich zu beachten.

²² Dringender Hinweis: Stützmauern sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Rampen zu Garagen, abfallend von der Straße zu der Garage hin, sind zulässig mit einem maximalen Gefälle von 10 % Neigung.

Die voranstehenden Bestimmungen gelten parallel.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

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

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

2. Denkmalschutz

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

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

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

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Hierfür ist eine Genehmigung zu beantragen. Die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 sind zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

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

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

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

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

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt

geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

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

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

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 maßgeblich.

8. Abstände zu Leitungen

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

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

9. Brauchwasseranlagen

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

10. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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

11. Löschwasser

Die Technische 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 –TRVV- 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.

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

aufgestellt für die Gemeinde Stackeden-Elsheim durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2021

 1329 03 TF FzG/hf

4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

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

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Weißbirke
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Sorbus aucuparius	Vogelbeere

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 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 sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

5 ANHANG II - UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ

5.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH

Gemäß der landespflegerischen Bilanzierung wird durch den Bebauungsplan eine Versiegelung von ca. 1,46 ha erwartet. Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung und von Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches verbleibt ein Eingriff in Höhe von 1,21 ha. Dieser Eingriff ist geeignet auszugleichen.

Es ist beabsichtigt den Ausgleich über ein Ökokonto zu kompensieren. Konkret handelt es sich um Maßnahmen im Erstaufforstungsblock und Maßnahmen der Mittelwaldbewirtschaftung im Ober-Olmer Wald. Es wird damit ein Ausgleich von ca. 1,21 ha kompensiert.

Konkret werden im Erstaufforstungsblock in der Gemarkung Essenheim, Flur 13, Parzelle 177 etwa 0,551 ha nachgewiesen. In der Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Parzelle 1/1 und 1/2 werden 0,6599 ha über die Mittelwaldbewirtschaftung nachgewiesen. Die zugehörigen Verträge liegen der Verbandsgemeinde vor.

5.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist die Realisierung des Vorhabens (**im Geltungsbereich Teil A**) unter Berücksichtigung der unter Punkt H im Gutachten²³ genannten Empfehlungen ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 2, Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 3, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 4 BNatSchG) möglich.

Konkret handelt es sich um die nachfolgend genannten Maßnahmen. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen wird durch entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag erreicht. Maßnahmen zum Artenschutz im **Geltungsbereich Teil B** werden durch entsprechende Textfestsetzungen (**siehe Punkt 1.8.2 M2 – Ersatzlebensraum Zauneidechse (CEF-Maßnahme) ab Seite 6**) sichergestellt. Die Vergrämuungsmaßnahme selbst wird in einem entsprechenden Fachbeitrag²⁴ beschrieben und die Umsetzung demgemäß durch die vorliegende vertragliche Vereinbarung sichergestellt.

Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (01. Okt. bis 28./29. Feb.) erfolgen.

Weitere Vorgaben sind:

- Die Gras-Kraut-Bestände mit den Gehölzen auf der Gartenparzelle sollen außerhalb der Vogelbrutzeit beseitigt werden, um die Schädigung eventueller Freibrüter-Bruten mit Sicherheit auszuschließen.

²³ Vgl.: Viriditas: Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim, Bebauungsplan ‚In den Neun Morgen‘, Artenschutzrechtliche Prüfung, Weiler, 11. Apr. 2017.

²⁴ Vgl.: Viriditas: Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim Bebauungsplan Neubaugebiet ‚Friedhofstraße – Entwässerungsplanung‘ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Weiler 12. Feb. 2021.

- Als Eingriffskompensation für den Turmfalken soll der Einbau von Brutnischen in den Gebäuden und/oder das Aufhängen von Nisthilfen festgeschrieben werden. Daneben sollen Nahrungshabitate geschaffen werden.
- Als Kompensationsmaßnahmen für den Star werden das Anbringen von Nisthilfen, das Pflanzen von beerentragenden heimischen Sträuchern und die Schaffung ausreichend großer v.a. kurzrasiger Wiesenflächen (ideal: Beweidung) vorgesehen.
- Um die Population des Haussperlings vor Ort in einem vergleichsweise günstigen Erhaltungszustand zu erhalten, soll schon bei der Bauausführung darauf geachtet werden, dass Brutplätze von vornherein geschaffen werden (Niststeine, eingepflanzte Aussparungen, Nistkästen) und die von ihm benötigten Requisiten (Sandbadestellen, Brachestreifen, Hecken) in ausreichendem Maße eingeplant werden.
- Zur Bestandssicherung des Bluthänflings sollen halboffene, mit Brachflächen (Nahrungssuche) und Hecken (Brutplatz und Singwarte) durchsetzte Bereiche erhalten oder geschaffen werden.

GEMEINDE STADECKEN-ESLHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚FRIEDHOFSTRASSE‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG	2
3	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
4.1	LAGE UND TOPOGRAFIE	3
4.2	DERZEITIGE NUTZUNG.....	3
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	5
5.1	GRUNDSÄTZLICHES.....	5
5.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR	5
5.3	SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN.....	7
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG.....	8
5.5	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	10
5.6	GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN	11
5.7	UMWELT UND NATUR.....	12
6	UMWELTBERICHT.....	25
6.1	EINLEITUNG.....	25
6.2	BESCHREIBUNG UND BERWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT- AUSWIRKUNGEN	29
6.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	52
7	VERFAHREN UND BETEILIGUNG.....	53
8	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	55
8.1	DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE.....	55
8.2	WEITERGEHENDE HINWEISE.....	57

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2013 die Aufstellung dieses Bebauungsplans ‚Friedhofstraße‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich Teil A des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Elsheim, in der Flur 7, die Flurstücke 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 und 367/1 vollständig und die Flurstücke 299, 362, 363, 367/2, 368 und 419/2 teilweise. Die notwendigen Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers und den Lebensraum für die Zauneidechsen sind durch den Geltungsbereich Teil B abgegrenzt. Dieser Bereich hat eine Größe von ca. 0,73 ha und betrifft in der Flur 7 die Flurstücke 140/1, 140/2 und 141 jeweils vollständig.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 bzw. 1:2.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Gemeinde Stackeden-Elshem beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung der weiterhin anhaltenden Nachfrage. Vorgesehen ist die Ausdehnung der Wohnbebauung ausgehend von der Friedhofstraße nach Westen.

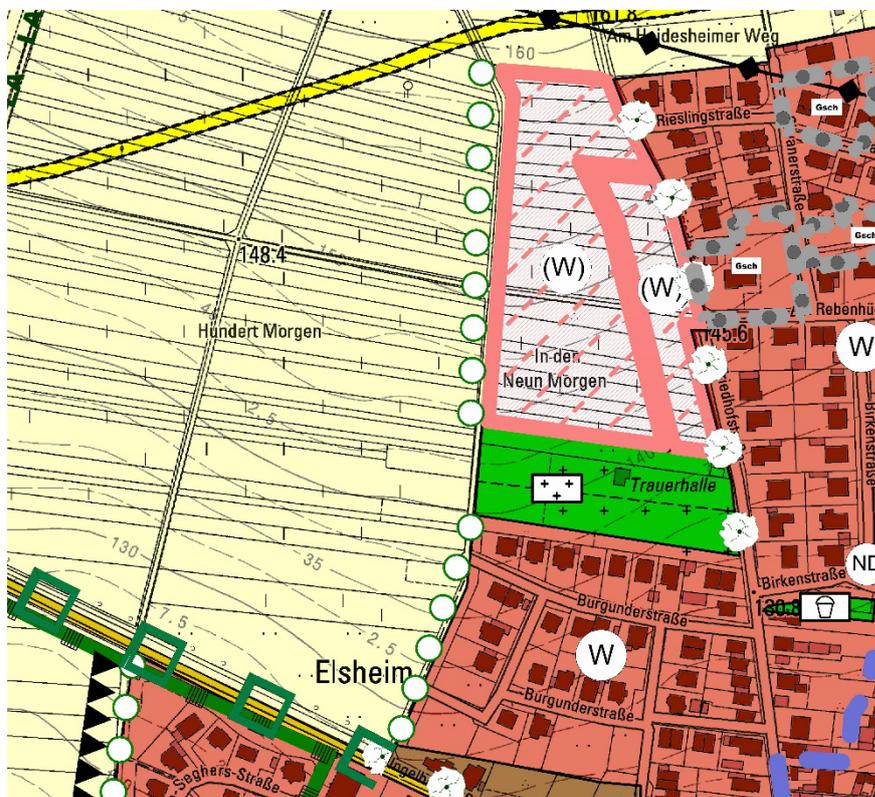
Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben werden geschaffen.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sind im Bereich des Plangebietes (Teil A) geplante Wohnbauflächen dargestellt. Am westlichen Gebietsrand wird eine lineare Gebietsrandeingrünung vorgegeben. Im Teilbereich B sieht der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft vor.

Der Bebauungsplan ‚Friedhofstraße‘ weist im Teil A ein Allgemeines Wohngebiet und im Westen einen öffentlichen Grünstreifen aus, sodass die verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich maßgeblich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

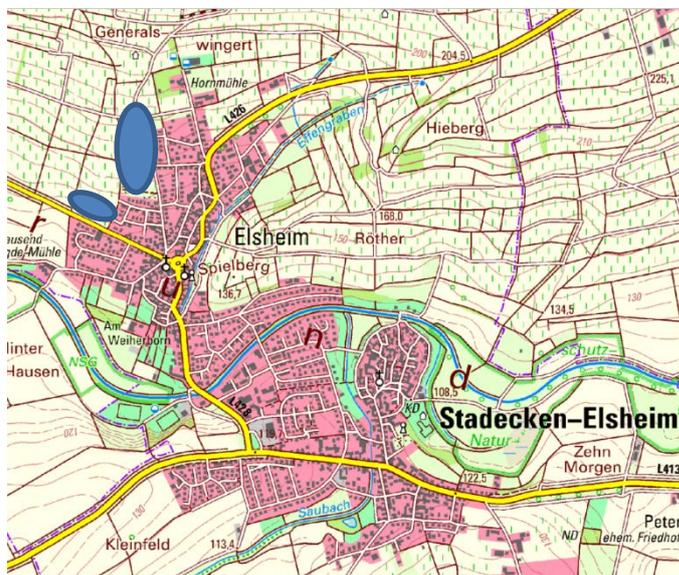
Für den Teilbereich B setzt der Bebauungsplan Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und einen Lebensraum für Zauneidechsen fest. Damit weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung ab. Die Verbandsgemeinde beabsichtigt daher den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern. Sollte das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nach dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren zum Abschluss kommen, so wäre der Bebauungsplan zu genehmigen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (Fassung zur Genehmigung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm,
Stand: Dezember 2017

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang

Quelle:

http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/,

Stand: Juni 2020

Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser und ein Lebensraum für Zauneidechsen vorgesehen. Das Gelände fällt weiter, ausgehend von den geplanten Wohnbauflächen zu den Entwässerungsflächen, nach Süden.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Stackeden-Elsheim. Das Baugebiet grenzt im Osten an eine bestehende Erschließungsstraße (‚Friedhofstraße‘) an. Östlich angrenzend an die ‚Friedhofstraße‘ schließt die bestehende Ortslage an. Der Norden und Westen sind durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt und im Süden befindet sich in direkter Nachbarschaft der Friedhof der Gemeinde.

Das Gelände steigt insgesamt von Süden nach Norden an. Darüber hinaus ist auch von der Friedhofstraße her nach Westen zunächst ein Anstieg des Geländes zu verzeichnen. Weiter nach Westen fällt das Gelände dann wieder.

Südwestlich des geplanten Baugebietes sind

4.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut. Lediglich im Bereich südlich des bestehenden Wirtschaftsweges sind kleinere Gartenschuppen vorhanden. Das Gebiet wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich wird mittig in Ostwestrichtung von einem bestehenden Wirtschaftsweg durchquert.

Auch die weiter südlich gelegenen Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

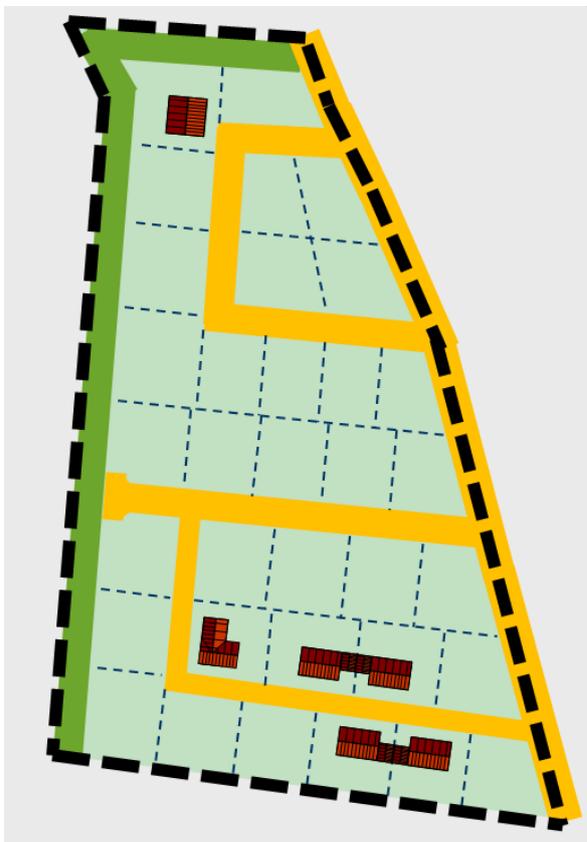
Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen innerhalb der Abgrenzung des geplanten Neubaugebietes sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Teil A im Norden und Teil B im Süden)
Quelle: Abwasserzweckverband Untere Selz / Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Luftbild (2018), ohne Maßstab

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES



Städtebaulicher Entwurf Baugebiet ‚Friedhofstraße‘
Quelle: eigene Darstellung (ISU),
Stand: November 2013

Das städtebauliche Grundkonzept sieht die Ausweisung eines Wohngebietes vor. Nach Lage und Zuschnitt des Gebietes hat sich die Gemeinde für eine Erschließung mit zwei Schleifen entschieden. Nach dem typischen Bedarf in Stadecken-Elsheim und in Fortsetzung der südlich gelegenen Bebauung und unter Würdigung der Lage am Ortsrand bietet sich eine Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern an. Darüber hinaus sind im Süden einzelne Doppelhäuser vorgesehen. Aus übergeordneten Planungen ist die Anlage einer Ortsrandeingrünung vorgegeben.

Das räumliche Grundkonzept kann im Wesentlichen dem nebenstehenden städtebaulichen Entwurf entnommen werden. Dargestellt sind auch die öffentlichen Grünflächen und die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen.

Im Plangebiet soll eine lockere Bebauung mit einer mittleren Grundstücksgröße von mindestens 400 m² für Einzelhausgrundstücke und 300 m² für Doppelhausgrundstücke vorgesehen werden. Überschlägig werden damit 36 Grundstückseinheiten entstehen können.

5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgenommen und als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt. Anlagen für kirchliche und/oder kulturelle Zwecke werden ganz ausgeschlossen. Ausgenommen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gilt Gleiches für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes. Hier sollen vordringlich Flächen für hochwertiges Wohnen vorgehalten werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen können und sollen bei entsprechendem Bedarf größtenteils im Ortskern sowie entlang der Hauptstraßen 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 soll im Plangebiet mit 0,4, entsprechend dem in der BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Wert, festgesetzt werden. Die Festsetzung der GRZ erfolgt zum einen, um die Bodenanspruchnahme an diesem Standort zu begrenzen und zum anderen, um keine unverhältnismäßigen Dichteunterschiede innerhalb des Plangebietes zu erzeugen.

Darüber hinaus sind die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubten Überschreitungsmöglichkeiten uneingeschränkt zulässig, um auch bei kleineren Grundstücken eine übliche Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen zu ermöglichen.

In Fortsetzung der südlich gelegenen Bebauung und unter Würdigung der Lage am Ortsrand wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Grundsätzlich sind demnach zwei Vollgeschosse zulässig, jedoch ist aus gestalterischen Gründen die Errichtung des zweiten Vollgeschosses nur ganz oder teilweise im Dachraum erlaubt. Diesbezüglich wird auf die bauordnungsrechtlichen Regelungen verwiesen, die die Umsetzung von zwei Vollgeschossen als I+D vorgeben.

Zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Gebäudehöhe und die Traufhöhe begrenzt. Als unterer Bezugspunkt für diese Festsetzung soll die jeweils maßgebende Straßenverkehrsfläche herangezogen werden. Da im Plangebiet noch keine bestehenden Straßen vorhanden sind, beziehen sich die Textfestsetzungen auf die geplanten Straßenhöhen¹, die auch in der Planzeichnung abgebildet sind. Die Straßenhöhen sind nicht für jedes Grundstück eingetragen, können aber durch Interpolation der benachbarten Höhenpunkte ermittelt werden.

Unterschieden wird bei den Traufhöhen hinsichtlich der Lage des jeweiligen Grundstücks in Bezug auf die angrenzende, maßgebende Straße. Im vorliegenden Plangebiet finden sich Grundstücke in ‚bergseitiger‘ Lage zur angrenzenden, maßgebenden Straßenverkehrsfläche sowie in ‚talseitiger‘ Lage zur angrenzenden, maßgebenden Straßenverkehrsfläche. Für Grundstücke, bei denen keine berg- oder talseitige Straße existiert, wird die angrenzende, maßgebende Straße, dann in der Regel in seitlicher Lage, herangezogen. Zudem sind auch Grundstücke in ‚abweichender‘ Lage zur angrenzenden, maßgebenden Straßenverkehrsfläche vorhanden. In diesen Fällen kann die Erschließungsstraße nicht sinnvoll als Bezugshöhe verwendet werden, da das Grundstück beispielsweise von der Straße zurückliegt. Hier ist der untere Bezugspunkt auf einer bestimmten Fassadenseite über dem natürlichen Gelände messen.

Mit einer größeren Traufhöhe wird für die Grundstücke in bergseitiger Lage eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, ohne dass sehr große Abgrabungen auf dem ansteigenden Gelände erforderlich werden. Für die Grundstücke in talseitiger Lage wird mit der geringeren Traufhöhe verhindert, dass rückwärtig sehr hohe Fassadenansichten entstehen. Da das Gelände ohnehin fällt, ragt der Baukörper rückwärtig bereits aus dem Erdreich heraus. Auch mit dieser geringeren Traufhöhe ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Die Grundstücke in seitlicher und abweichender Lage zur erschließenden Straße wurden mit einer mittleren Traufhöhe festgesetzt. So

¹ Vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße.

kann auch hier dem ansteigenden Gelände im Norden und dem abfallenden Gelände im Süden Rechnung getragen werden.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird abhängig von der Traufhöhe zwischen 8,50 m und 9,50 m festgesetzt.

Für einseitige Pultdächer wurde eine niedrigere Gebäudehöhe festgesetzt. Hintergrund ist, dass bei Gebäuden mit einseitigen Pultdächern auf der Firstseite relativ hohe Fassadenansichten entstehen können. Mit der geringeren Gebäudehöhe für diese Bauform kann dem entgegengewirkt werden. Unterstützend hierzu wurde eine entsprechen flache Dachneigung für einseitige Pultdächer vorgegeben. Außerdem besteht die Vorgabe, dass diese Dächer gleichsinnig mit dem Hang fallen. Damit wäre die Firstseite immer im Norden und die Traufseite im Süden.

Für Flachdächer wird nur eine Traufhöhe festgesetzt, die auch der maximal zulässigen Gebäudehöhe entspricht. Die zulässige Höhe von 6,30 m ermöglicht die Errichtung von zwei Vollgeschossen inkl. einer Attika. An dieser Stelle wird ebenfalls auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen, die die Umsetzung von zwei Vollgeschossen als I+D vorgeben. In diesem Fall ist das zweite Vollgeschoss als zurückgesetztes Geschoss auszubilden. Ein Rücksprung der Fassade hat verpflichtend auf der Südseite der Fassade, der Talseite, zu erfolgen.

Die Höhenfestsetzung sowie die ergänzenden Regelungen sollen dazu beitragen, dass mit der möglichen zweigeschossigen Bebauung im gesamten Plangebiet eine sinnvolle Gebäudeerrichtung ermöglicht wird, die nicht zu städtebaulichen Spannungen führt. Vorgabe der Gemeinde ist hierbei, dass bei einer zweigeschossigen Bebauung das zweite Vollgeschoss ganz oder teilweise im Dachraum realisiert werden muss. Dies entspricht den heute üblichen und nachgefragten Bauformen.

Diese begrenzenden Festsetzungen sollen eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung am Ortsrand sowie Spannungen innerhalb des Gebietes verhindern. Insbesondere aufgrund der exponierten Lage des Gebietes wird an dieser Stelle eine höhenmäßig zuhaltende Entwicklung angestrebt. Unter anderem wird deshalb auf die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern verzichtet.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es soll die offene Bauweise festgesetzt werden. Konkret werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Doppelhäuser sind lediglich im südlichen Bereich des Baugebietes vorgesehen. Diese Haustypen entsprechen der örtlichen Struktur am Siedlungsrand. Darüber hinaus wird den Bedürfnissen der Bevölkerung nach günstigen Bauformen 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.

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Mindestgröße der Baugrundstücke

Zur Vermeidung übermäßiger Teilungen in kleine und kleinste Grundstückseinheiten, die dem gewünschten aufgelockerten Gebietscharakter entgegenlaufen würden, wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser von 400 m² vorgesehen. Für Doppelhausgrundstücke liegt die Mindestgröße bei 300 m².

Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus können diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Hier schränkt der Bebauungsplan die Zulässigkeit jedoch dahingehend ein, dass der rückwärtige Bereich von diesen Anlagen freigehalten werden soll. Auf diese Weise sollen hier weitgehend unbebaute und ungestörte Freibereiche entstehen und überlange Zufahrten über erhebliche Tiefen der Baugrundstücke ausgeschlossen werden.

Um insbesondere bei Grundstücken in abweichender Lage zur Erschließungsstraße die rückwärtigen Baugrenzen erkennen zu können, wurden diese durch einen entsprechenden Planeinschrieb gekennzeichnet. Es handelt sich in der Regel um Eckgrundstücke, die somit auch zwei schutzwürdige Bereiche aufweisen können. Es verbleiben allerdings auch in diesen Fällen ausreichend Spielräume zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen.

Um Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zu sichern, ist vor Garagen ein Abstand von mindestens 6 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Diese können unter Umständen auch Bestandteil des Stellplatznachweises sein. Grundsätzlich besteht somit die Möglichkeit einen weiteren Stellplatz vor der Garage zu errichten. Darüber hinaus verbirgt sich hinter diesem Abstand ein Sicherheitsaspekt. Durch diese Tiefe soll sichergestellt werden, dass keine Gegenstände aus dem privaten Bereich herausragen.

Anzahl der Wohneinheiten

Auch die Anzahl der Wohneinheiten folgt dem Ziel, eine dem dörflichen Charakter entsprechende Dichte zu erreichen. Daher wird eine maximale Anzahl von zwei Wohnungen pro Wohngebäude für Einzelhäuser und von einer Wohnung pro Wohngebäude bei Doppelhäusern festgesetzt. Damit wird eine an diesen Standort ungewollte Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern verhindert.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

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

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen 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.

Konkret trifft der Bebauungsplan Aussagen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachlandschaft, Einfriedungen und Abgrabungen. Dabei wird ein grober Rahmen der in Stackeden-Elshelm ortsüblichen Gestaltung sichergestellt, Bauherrn wird allerdings noch genügend Gestaltungsspielraum gelassen.

Insgesamt hat die Gemeinde in diesem Bereich sehr liberale Festsetzungen getroffen. Beispielsweise sind verschiedene geneigte Dachformen sowie Flachdächer zulässig.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen ein Einmauern der Grundstücksflächen vermieden werden. Einfriedungen sind material- und höhenbeschränkt, um auch im Straßenraum eine entsprechende Gestaltung zu erreichen. Auch mit der Beschränkung der Abgrabung werden gestalterische Aspekte verfolgt. Hier sollen tiefe Abgrabungen zur Straße hin verhindert werden.

Bestimmungen zur Gestaltung des zweiten Vollgeschosses

Hinsichtlich der Bauhöhe sind im gesamten Plangebiet gemäß den planungsrechtlichen Vorschriften maximal zwei Vollgeschosse erlaubt. Bauordnungsrechtlich sind diese jedoch als I+D auszubilden. Da bedeutet, dass das zweite Vollgeschoss ganz oder teilweise im Dachraum zu errichten ist. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist das zweite Vollgeschoss als zurückgesetztes Geschoss auszubilden. Ein Rücksprung von mindestens zwei Metern muss auf der Südfassade, der Talseite, erfolgen. Weitere Rücksprünge an den anderen Fassadenseiten sind darüber hinaus auch möglich.

Mit diesen Vorgaben hinsichtlich der Realisierung des zweiten Vollgeschosses soll einer Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude beigetragen werden. Insbesondere wird damit eine sehr hohe Fassadenansicht unterbunden.

Bestimmungen zur Dachlandschaft

Dachaufbauten sind ihrer Gesamtbreite auf zwei Drittel der jeweiligen Hausseite beschränkt, da ansonsten eine Außenwirkung ähnlich eines weiteren Vollgeschosses im aufgehenden Mauerwerk entstehen würde. Ebenso zur Vermeidung großer durchgehender Ansichtsflächen wird die Breite des einzelnen Dachaufbaus und von Zwerchhäusern/ Zwerchgiebeln auf maximal 50 % der Hausseite festgelegt. Eine flankierende Höhenbegrenzung bezieht sich auf die Höhe der Dachaufbauten. Hier wird auf die Trauflinie abgestellt, die zu verstehen ist analog zur Traufhöhe bei Gebäuden, nämlich als Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird entsprechend bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. der Attika) gemessen.

Bestimmungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern

Das Plangebiet liegt nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in einem vermuteten Rutschgebiet. Unter Beachtung bestimmter Vorgaben ist eine prinzipielle Bebaubarkeit des Geltungsbereiches gegeben. Vor diesen Hintergründen wurden im Baugrundgutachten verschiedene Vorgaben formuliert, die auch in den bauordnungsrechtlichen Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen wiederfinden.

Wesentlich hierbei ist, dass Abgrabungen und Aufschüttungen maximal bis zu 1,50 m zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass größere und damit kritische Geländeänderungen auf den einzelnen Grundstücken vorgenommen werden. Die Begrenzung auf 1,50 m gilt insbesondere auch für den Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Frontseite der Gebäude.

Eine Ausnahme hiervon wird nur für talseitige Grundstücke formuliert. Talseitige Grundstücke fallen in der Regel von der sie erschließenden Verkehrsfläche ab, so dass ggf. zur Straße hin Aufschüttungen erforderlich werden, um einen ebenen Zugang zum Gebäude zu ermöglichen. Sofern zu diesem Zweck Aufschüttungen über 1,50 m erforderlich werden, dürfen diese ausnahmsweise vorgenommen werden. Dies ist vertretbar, da diese Aufschüttungen dann von den Häusern gestützt werden.

Gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird auch die Errichtung von Stützmauern geregelt. Soweit diese erforderlich sind, dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m realisiert werden.

Darüber hinaus werden auch Abgrabungen für Rampen zu Garagen zugelassen. Hierbei wird die maximal zulässige Neigung auf 10 % begrenzt. Daneben sind die voranstehenden Vorschriften, die die Abgrabungen auf einen konkreten Wert beschränken, zu berücksichtigen.

5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung

Das Plangebiet liegt an einer örtlichen Hauptverkehrsstraße. Die Erreichbarkeit der Landesstraße L426 bzw. L428 erfolgt weiter südlich innerhalb der Ortslage der Gemeinde Stackeden-Elsheim. Längerfristig bestehen Überlegungen einer direkten Anbindung an die Landesstraße im Westen.

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt ausgehend von der Friedhofstraße über zwei ‚Schleifen‘. Die nördlichste Zufahrt befindet sich gegenüber der ‚Rieslingstraße‘. Die Erschließungsstraße verläuft nach Westen, dann nach Süden und schließlich bindet sie wieder an die Friedhofstraße im Osten an. Weiter südlich wiederholt sich dieser Erschließungsform, wobei diese Schleife etwas größer dimensioniert ist. Hier wurde die Lage so gewählt, dass die Zufahrt einerseits den in Ost - West verlaufenden bestehenden Wirtschaftsweg aufgreift und andererseits etwa gegenüber der bestehenden Straße ‚Am Rebhügel‘ liegt.

Grundsätzlich weisen die Straßen im Plangebiet eine Breite von sieben Metern auf, die sich in eine vier Meter breite Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg von jeweils 1,50 m aufteilen. Die Ostwestverbindung auf der Höhe der Straße ‚Am Rebhügel‘ wurde in einer Breite von elf Metern vorgesehen. Hierin sind neben Fahrbahn und Gehweg auch Stellplätze enthalten, die durch Bäume gegliedert werden. Die breitere Fahrbahn an dieser Stelle wurde gewählt, um diesen Straßenabschnitt auch für eine Zufahrt zu einer möglichen Baugebietserweiterung in westlicher Richtung nutzen zu können.

Technische Erschließung

Entwässerung

Im Rahmen einer Bebauungsplanung sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären. Eine Versickerung ist aufgrund der Untergrundverhältnisse auszuschließen.

Gemäß den Ausführungen des mit der Entwässerungsplanung beauftragten Ingenieurbüros² soll die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgen. „Die Entwässerungsleitungen sammeln über Grundstückshausanschlüsse und Straßenabläufe anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser und leiten es zu den jeweiligen Anschlussmöglichkeiten der Bestandsbebauung bzw. das Oberflächenwasser in süd-östlicher Richtung in eine Retentionsmulde.“³

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Mischwassersystem in der Friedhofstraße geleitet. Das Oberflächenwasser wird im Plangebiet gesammelt und über einen Regenwassersammler in die südlich des Plangebietes geplante Regenrückhaltefläche transportiert. Von dort aus wird das Niederschlagswasser über den Drossel- und Hochwasserabfluss in den Vorfluter (Selz) geleitet.⁴

² Vgl. Ingenieurteam Günter Retzler: Neubaugebiet „Friedhofstraße“ OG Stackeden-Elsheim – Entwurfs- und Genehmigungsplanung – Erläuterungsbericht, Idar-Oberstein, 19. Dezember 2019.

³ Ingenieurteam Günter Retzler: ... Erläuterungsbericht, S. 4.

⁴ Vgl. Ingenieurteam Günter Retzler: ... Erläuterungsbericht, S. 4.

Gemäß der Forderung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wurde für die Bemessung der Rückhalteeinrichtung ein 20-jähriges Regenereignis zugrunde gelegt. Für den Drosselabfluss wurden unter Berücksichtigung der Bestandsneigung 1,5 l(s*ha) angenommen.⁵

Auftretendes Außengebietswasser ist von Norden her möglich. Dieses wird über einen Erddamm in der öffentlichen Grünfläche westlich des Plangebietes geleitet. Entsprechend der Topografie verläuft das Wasser weiter in Richtung Süden bis zur Landesstraße. Über einen dort vorhandenen talseitigen Erdwall erfolgt eine breitflächige Ableitung in westlicher Richtung.⁶

Damit ist der Primärschutz der neuen Bebauung vor Außengebietswasser sichergestellt. Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat für 2021 die Erstellung eines Hochwasservorsorgekonzeptes vorgesehen. Ggf. weitere dort vorgesehene Maßnahmen zur Hochwasservorsorge sollten zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigt werden.

Versorgung mit weiteren Medien

Die Neuerschließung kann problemlos in Abstimmung zwischen allen Versorgungsträgern erfolgen. Neue Leitungen sollen im Zuge der Baugebietsrealisierung entsprechend der üblichen Praxis koordiniert innerhalb öffentlicher Flächen gemeinsam mit den übrigen Leitungsträgern verlegt werden.

Eine Anbindung an die öffentlichen Systeme ist vorgesehen. Die technischen Bedingungen sind in der Erschließungsplanung zu prüfen.

5.6 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 Ausgestaltung eines Ortsrandes wird das Gebiet nach Norden und Westen mit einem breiten Grünstreifen eingefasst. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Westen ein bestehender Wirtschaftsweg. Diesem vorhandenen Weg kommt neben dem Grünstreifen eine wichtige Bedeutung zu. Er dient zur weiteren Abgrenzung der Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft. Darüber hinaus wird im nördlichen Teil dieses Grünstreifens auch das möglicherweise anfallende Außengebietswasser geführt und so in den Bereich westlich des Plangebietes geleitet. Ein zwei Meter breiter Grasweg schirmt auch hier die Grünfläche zur Landwirtschaftsfläche im Norden ab.

Für die privaten Bauherren werden weitere Anpflanzverpflichtungen 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. Konkret sind je Grundstück mindesten zwei Bäume zu pflanzen. Zur Durchgrünung des Plangebietes tragen auch die Vorgaben der Dachbegrünung von Flachdächern bei. Nebengebäude sind von der Begrünung ausgenommen. Gemäß der Festsetzung ist dennoch die Nutzung von Dachflächen als Dachterrasse möglich. Angedacht ist, dass die Begrünung auf dem obersten Geschoss erfolgt. Auf den Dachflächen der darunter liegenden Geschosse kann die Ausbildung von Dachterrassen erfolgen. In einzelnen Fällen, bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss oder geringen Geschosshöhen, kann auch auf dem obersten Geschoss eine Dachterrasse möglich sein. In diesem Fall ist es jedoch zwingend erforderlich, dass

⁵ Vgl. Ingenieurteam Günter Retzler: ... Erläuterungsbericht, S. 10.

⁶ Vgl. Ingenieurteam Günter Retzler: ... Erläuterungsbericht, S. 4.

die erforderliche Absturzsicherung innerhalb der maximal zulässigen Höhen errichtet werden kann. Nach Süden zum Friedhof hin wird eine dichte Abgrünung als Sichtbarriere vorgesehen. Dabei sollen auch Bäume genutzt werden, die in jüngerer Zeit gepflanzt wurden.

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

5.7 UMWELT UND NATUR

Artenschutz

Zur Fläche ist zur Beurteilung der Möglichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Die vorliegende Beurteilung⁷ basiert auf Begehungen des Untersuchungsgebiets. Erfasst wurde hierbei zunächst das Biotoptypenspektrum des Planungsbereichs und dieses hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng und europarechtlich geschützte Arten geprüft. „Da aufgrund dieser Begehung die tatsächliche Betroffenheit von europarechtlich geschützten Vogelarten sowie besonders oder streng geschützten Fledermäusen sowie Reptilien nicht ausgeschlossen werden konnte, wurden diese gezielt untersucht.“⁸

Pauschal geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden nicht festgestellt. Fledermäusen bleibt das jetzige Jagdhabitat nach Realisierung der Planung erhalten. Insofern sind sie nicht betroffen. Der Feldhamster kann aufgrund fehlender Habitatrequisiten ausgeschlossen werden. In der Gruppe der Vögel sind betroffen mögliche Verluste an Nahrungsquellen im Gebiet nur weit verbreitete, zumeist häufige Arten. Ein Ausweichen auf andere Habitate ist ohne weiteres möglich. Der streng geschützte Turmfalke nutzt das Gebiet fakultativ als Jagd- bzw. Nahrungshabitat. Wegen der geringen Größe und des Aktionsradius der Vögel ergeben sich daraus keine Auswirkungen auf den Populationsbestand.⁹ Eine Lebensraumeignung beschränkt für Reptilien sich im Plangebiet auf wenige Flächen. Ein Vorkommen konnte nicht nachgewiesen werden und wird auch nicht angenommen. Das gilt auch für Amphibien. Ebenso kommen keine totholzbesiedelnden Käfer oder geschützte Pflanzenarten vor.¹⁰

Abschließend stellt der Gutachter fest, dass die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes bei Einhaltung bestimmter Kompensationsmaßnahmen ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungs-, Schädigungs-, Beschädigungsverbot) möglich ist.¹¹

Generell muss die Rodung der Bäume innerhalb der gesetzlich erlaubten Frist vorgenommen werden, Gras-Krautbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit zu beseitigen¹². Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Punkt H des Gutachtens genannt:

⁷ Vgl. viriditas: Ortsgemeinde Stackeden-Elshelm, Bebauungsplan ‚Friedhofstraße‘, Artenschutzrechtliche Prüfung, Weiler, 11. Apr. 2017.

⁸ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 2.

⁹ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 6.

¹⁰ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 18, 19.

¹¹ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 19.

¹² Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung..., S. 19.

- Die Gras-Kraut-Bestände mit den Gehölzen auf der Gartenparzelle sollen außerhalb der Vogelbrutzeit beseitigt werden, um die Schädigung eventueller Freibrüter-Bruten mit Sicherheit auszuschließen.
- Als Eingriffskompensation für den Turmfalken soll der Einbau von Brutnischen in den Gebäuden und/oder das Aufhängen von Nisthilfen festgeschrieben werden. Daneben sollen Nahrungshabitate geschaffen werden.
- Als Kompensationsmaßnahmen für den Star werden das Anbringen von Nisthilfen, das Pflanzen von beerentragenden heimischen Sträuchern und die Schaffung ausreichend großer v.a. kurzrasiger Wiesenflächen (ideal: Beweidung) vorgesehen.
- Um die Population des Haussperlings vor Ort in einem vergleichsweise günstigen Erhaltungszustand zu erhalten, soll schon bei der Bauausführung darauf geachtet werden, dass Brutplätze von vornherein geschaffen werden (Niststeine, eingepflanzte Aussparungen, Nistkästen) und die von ihm benötigten Requisiten (Sandbadestellen, Brachestreifen, Hecken) in ausreichendem Maße eingeplant werden.
- Zur Bestandssicherung des Bluthänflings sollen halboffene, mit Brachflächen (Nahrungssuche) und Hecken (Brutplatz und Singwarte) durchsetzte Bereiche erhalten oder geschaffen werden.

Eine Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Bebauungsplan um einen zweiten Geltungsbereich, für die Festsetzung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung, ergänzt. Dieses Areal wurde nachträglich ebenfalls artenschutzrechtlich¹³ betrachtet.

Im Herbst 2019 wurde der zweite Geltungsbereich Teil B untersucht, um das Biotoptypenspektrum zu erfassen und hinsichtlich der Habitatqualität für streng geschützte Arten zu bewerten.¹⁴

Ausgeschlossen werden kann das Vorkommen von Feldhamster und Haselmaus. Für Fledermäuse dient das Gebiet vermutlich lediglich als fakultatives Jagdhabitat. Die meisten der vorkommenden Vogelarten verfügen über Bruthabitate außerhalb der untersuchten Fläche, so dass auch für diese Arten das Gebiet nur eine untergeordnete Rolle spielt. Auch für Arten mit komplexen Habitatansprüchen finden sich im Plangebiet Teil B keine geeigneten Lebens- und Reproduktionsbedingungen. Für die Zauneidechsen hingegen bietet das Areal teilweise gute Habitatbedingungen. Xylobionte Käfer und Amphibien können ebenfalls ausgeschlossen werden. Geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG, § 15 LNatSchG oder nach Anhang I der FFH Richtlinie, sowie streng geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.¹⁵

In drei Begehungen bei günstigen Witterungsbedingungen erfolgte die Beobachtung von Zauneidechsen im Geltungsbereich Teil B. Aufgrund dessen käme es bei einer Realisierung des geplanten Vorhabens zu einer Zerstörung von Reproduktions- und Überwinterungsstätten und damit zum Eintreten des Beschädigungsverbotest gemäß Bundesnaturschutzgesetz.¹⁶

¹³ Vgl.: viriditas: Ortsgemeinde Stackeden-Elshem, Bebauungsplan Neubaugebiet ‚Friedhofstraße - Entwässerungsplanung‘, Artenschutzrechtliche Prüfung - Ergänzung, Weiler, 28. Mai 2020.

¹⁴ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung - Ergänzung, S. 1.

¹⁵ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung - Ergänzung, S. 3.

¹⁶ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung - Ergänzung, S. 4.

Um eine Umsetzung der Planung zu ermöglichen sind entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich. Konkret ist für das vorliegende Gebiet eine Vergrämung der Zauneidechsen vorgesehen. Hierbei werden die Zauneidechsen durch das abschnittsweise Auslegen von Silofolie aus ihrem bestehenden Lebensraum verdrängt und auf die zuvor optimierte Zielfläche im Osten des Geltungsbereichs Teil B gelenkt.¹⁷

Zu diesen Zweck wird im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche (M2) festgesetzt. Dort ist die Optimierung von Zauneidechsen-Habitaten durch Anlage von kombinierten Holz- und Sandhaufen als Eiablage, Sonnen- und Versteckplätze vorgesehen. Die Lage der Fläche bietet eine gute Sonnenexposition und ein gutes Nahrungsangebot.

Auf der betroffenen Fläche der geplanten Regenrückhaltung sind vor Beginn jeglicher Bautätigkeit die vorhandenen Zauneidechsen zu vergrämen. Diese Maßnahme muss im Zeitraum nach der Winterruhe und vor Beginn der Eiablage (April - Mitte Juni) stattfinden. Im konkreten bedeutet dies, dass vor Beginn der Baumaßnahmen möglichst alle in dem dauerhaft von Zauneidechsen besiedelten Eingriffsbereich lebenden Tiere in geeignete, benachbarte Lebensräume zu vergrämen sind.

Die Zielfläche der Eidechsenvergrämung bietet nach entsprechender Vorbereitung geeignete Vegetationsstrukturen sowie eine ausreichende Nahrungsgrundlage für die lokale Teilpopulation. Durch die Maßnahmen werden Lebensraum und Habitatqualität für die streng geschützten Zauneidechsen erheblich gesteigert. Insgesamt bildet die vorgesehene Vergrämungsfläche nach Durchführung der Maßnahmen in ihrer Gesamtheit einen für Zauneidechsen hervorragend geeigneten Lebensraum mit einem sehr guten Deckungs- und Nahrungsangebot sowie genügend Sonderstrukturen wie Sonnen-, Eiablage- und Überwinterungsplätzen. Darüber hinaus kommt die Anlage von Habitatrequisiten (Holz- und Sandhaufen) über eine deutliche Steigerung der Zahl ökologischer Nischen auch vielen Vertretern aus anderen Artengruppen zu Gute.

Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Teilpopulation sind auf der Zielfläche der Vergrämung Pflegearbeiten erforderlich, um die Habitatqualität für Zauneidechsen sicherzustellen. Die Eidechsenhabitate und ihr unmittelbares Umfeld sind bei Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich durch Mahd mit Freischneidern offen zu halten. Der nicht mit Eidechsenobjekten bedeckte Bereich ist ebenfalls nach Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich unter Erhalt von Altgrasbeständen auf 20 % der Fläche zu mähen. Diese Maßnahmen sollten unter Anweisung einer Umweltfachbegleitung erfolgen. Die Biotoppflegetmaßnahmen auf der Zielfläche sind in extensiver Form dauerhaft fortzuführen, um die Fläche als Zauneidechsenlebensraum zu erhalten.

Die Vergrämungsmaßnahme selbst wird in einem entsprechenden vorliegenden Fachbeitrag¹⁸ beschrieben und die Umsetzung demgemäß durch eine vorliegende vertragliche Vereinbarung sichergestellt.

Baugrund

Für das Gelände des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Baugrundgutachten¹⁹ erstellt. Das Fachbüro sollte den vorhandenen Baugrund, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das

¹⁷ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung - Ergänzung, S. 5.

¹⁸ Vgl.: Viriditas: Ortsgemeinde Stackeden-Elshem Bebauungsplan Neubaugebiet ‚Friedhofstraße – Entwässerungsplanung‘ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Weiler 12. Feb. 2021.

¹⁹ Vgl.: Geotechnik GmbH: Baugrundgutachten Erschließung des NBG „Friedhofstraße“, OG Elshem, Mainz, 06. August 2019.

geplante Gebiet in der Hangstabilitätskarte des Geologischen Landesamtes als ‚vermutetes Rutschgebiet‘ eingetragen ist, erkunden. Die Untersuchung erfolgte unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften, Normen und Richtlinien mittels drei Inklinometerbohrungen und drei schweren Rammsondierungen.²⁰

In den Bohrlöchern wurde zum Zeitpunkt der Untersuchung kein Grundwasser angetroffen. Darüber hinaus wurden im Gutachten verschiedene Bodenkennwerte ausgewiesen, die jedoch aus Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte und Angaben der Fachliteratur stammen.²¹

Dem Gutachten sind im Weiteren Beurteilungen und Empfehlungen für das Plangebiet zu entnehmen.

Hinsichtlich der Hangstabilität heißt es, dass die Rammsondierungen meist nur relativ geringe Schlagzahlen zeigten, was darauf hinweisen könnte, dass die tertiären Schluffe und Tonmergel in geologischen Zeiträumen umgelagert wurden (alte fossile Rutschmassen). In jüngerer Zeit wurden gemäß Aussage von Ortskundigen keine akuten Rutschungen im Gebiet beobachtet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Plangebiet zukünftig neue Hangbewegungen aktiviert werden können. Anlass hierfür könnten mehrere nasse Jahre in Folge sowie bauliche Eingriffe in den Hang (Baugruben, Kanalgräben, Geländeabgrabungen oder -aufschüttungen) sein.²²

Im vorliegenden Gutachten heißt es weiter, dass zur konkreten und langfristigen Beobachtung, Neigungs-Messpegel (Inklinometer) im Gelände installiert wurden. Hierzu wurden drei 15 m tiefe Bohrlöcher erzeugt, in die Pegelrohre installiert wurden. Mittels Messsonde werden diese in regelmäßigen Abständen befahren und vermessen. Damit ist es möglich, Verformungen der Pegelrohre festzustellen, die wiederum Aufschluss Rutschbewegungen und deren Gleitflächentiefen geben können. Dieses Vorgehen erlaubt ein frühzeitiges Erkennen von möglichen Bewegungen und somit auch die Einleitung von Gegenmaßnahmen. Das Prozedere erfolgt in Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau. Die Nullmessung erfolgte am 18. Juni 2019. In der Folge wurden weitere Messung im Spätherbst 2019 und im Frühjahr 2020 durchgeführt. Beabsichtigt sind dann weitere Messungen in halbjährlichen Abständen^{23,24}

Gemäß dem vorliegenden ersten Zwischenbericht wurde festgestellt, dass im ersten Jahr lediglich unkritische Verformungen festzustellen sind. Diese liegen in einer Größenordnung von ca. 1-2 mm, so dass es sich auch um Meß-Ungenauigkeiten handeln kann. Es liegen demnach keine Hinweise auf relevante Rutschbewegungen in Richtung Tal vor. Die Aussagen des Baugrundgutachtens gelten weiterhin.²⁵

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten ist eine Bebauung des vorliegenden Geltungsgebietes grundsätzlich, unter Beachtung besonderer Maßnahmen und Vorkehrungen, möglich. Diesbezüglich wird auf eine Broschüre des Landesamtes für Geologie und Bergbau verwiesen: ‚Sicher bauen in Rheinhessen – Maßnahmen bei Hangrutschgefährdung‘. Beispielhaft werden im Gutachten Empfehlungen aus der Broschüre aufgelistet. Darüber hinaus werden weitergehende

²⁰ Vgl.: Geotechnik GmbH: Baugrundgutachten..., S. 3.

²¹ Vgl.: Geotechnik GmbH: Baugrundgutachten..., S. 3ff.

²² Vgl.: Geotechnik GmbH: Baugrundgutachten..., S. 5f.

²³ Vgl.: Geotechnik GmbH: Baugrundgutachten..., S. 6.

²⁴ Vgl.: Geotechnik GmbH: 1. Zwischenbericht zu den Neigungsmesspegeln, Mainz, 29. Mai 2020.

²⁵ Vgl.: Geotechnik GmbH: 1. Zwischenbericht....

Hinweise für den Straßenbau, für Böschungen, für den Kanalbau, die grundsätzliche Bebaubarkeit sowie die Versickerung und die Entsorgung gegeben.²⁶

Vor dem Hintergrund der Hangstabilität wurden auch die Festsetzungen zur Regelung von Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. Hiermit soll erreicht werden, dass auch im privaten Bereich diese Thematik zwingend berücksichtigt wird.

Radonuntersuchung

Aufgrund der Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau und der vermuteten Lage des Plangebietes im Bereich von ‚erhöhtem mit lokal hohem Radonpotenzial‘ wurde für den Planbereich eine Radonmessung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht²⁷ schriftlich festgehalten. Der Gutachter legte für seine Untersuchungen die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes zugrunde. Es wurden 16 Radonmessbohrungen vorgenommen und entsprechende Messungen im Plangebiet veranlasst.²⁸

Die gemessenen Radonaktivitätskonzentrationen in der Bodenluft bewegen sich zwischen 16,4 kBq/m³ (± 10%) und 29,0 kBq/m³ (± 10%) und liegen damit im niedrigen bis moderaten Aktivitätskonzentrationsbereich. Der Gutachter führt aus, dass die gemessenen Werte im Vergleich zur Referenzstation überschätzend sind. Es wurde aus diesem Grund eine Witterungskorrektur vorgenommen. Damit ist von niedrigeren Radonaktivitätskonzentrationen mit Werten zwischen 14,0 kBq/m³ (± 10%) bis 24,9 kBq/m³ (± 10%) auszugehen.²⁹

Vom Bundesamt für Strahlenschutz wurden entsprechend der Höhe der gemessenen Radonkonzentrationen Radonvorsorgegebiete definiert:³⁰

Radonvorsorgegebiet 0 : < 20.000 Bq/m³

Radonvorsorgegebiet I : 20.000 – 40.000 Bq/m³

Radonvorsorgegebiet II : > 40.000 – 100.000 Bq/m³

Radonvorsorgegebiet III : > 100.000 Bq/m³

Nach den ermittelten Werten kann das Plangebiet den Radonvorsorgeklassen 0 und I zugeordnet werden. Der Gutachter greift an dieser Stelle eine Empfehlung des Bundesamtes für Strahlenschutz auf, gemäß der für Böden mit hoher Gaspermeabilität eine Erhöhung der Radonvorsorgeklasse vorzunehmen ist.³¹

Bei einer Bohrung wurde eine hohe Gaspermeabilität angetroffen. Um zu berücksichtigen, wie sich das Radon in diesem Untergrund verhält, wurde für diese Bohrung die Einstufung von der Radonvorsorgeklasse 0 in die Radonvorsorgeklasse I erhöht.³²

²⁶ Vgl.: Geotechnik GmbH: Baugrundgutachten..., S. 6ff.

²⁷ Vgl.: GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft NBG „Friedhofstraße“, Stackeden-Elshem, Oppenheim, 21. März 2019.

²⁸ Vgl.: GeoConsult Rein: Radonbelastung..., S. 9f.

²⁹ Vgl.: GeoConsult Rein: Radonbelastung..., S. 19ff.

³⁰ Vgl.: GeoConsult Rein: Radonbelastung..., S. 24.

³¹ Vgl.: GeoConsult Rein: Radonbelastung..., S. 23.

³² Vgl.: GeoConsult Rein: Radonbelastung..., S. 23.

Somit wird das gesamte Plangebiet der Radonvorsorgeklasse I zugeordnet. Dementsprechend empfiehlt der Gutachter für Neubaumaßnahmen im Bebauungsplangebiet vorsorglich Maßnahmen zum Schutz vor Radon am Gebäude. Diese werden nachfolgend aufgeführt:

- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 20 cm)
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen

Abschließend führt der Gutachter aus, dass besondere Sorgfalt für Gebäude ohne Keller gilt, da bei dieser Bauweise im statistischen Mittel die Radonkonzentration im Erdgeschoss höher ist als bei unterkellerten Gebäuden. Darüber hinaus wird dringend empfohlen einen Radongutachter hinzuzuziehen, wenn verkarstete Gesteine bis in eine Distanz von 1 m zum Gründungsniveau anstehen. IN diesem Fall muss eine Neubewertung der Radonsituation für das konkrete Objekt vorgenommen werden, da hier andere Gaswegsamkeiten zum Tragen kommen.³³

Bilanzierung und Ergebnisübersichten zum Eingriff in Natur und Landschaft

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 auf der Grundlage der landespflegerischen Bestandkartierung im Plangebiet A und B folgendermaßen dar.³⁴

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt
Geltungsbereich A		
landwirtschaftliche Fläche	17.999	0
Grünland	1.822	0
Rudelralbestände	1.422	0
Grün- und Erholungsanlagen	249	0
Kleingärten	1.662	0
Grasweg	275	0
Straßenverkehrsfläche	44	44
Geltungsbereich B		
landwirtschaftliche Fläche	73	0
Rudelralbestände	7.171	0
Grasweg	35	0
Asphaltweg	9	9
Gesamt	30.761	53

³³ Vgl.: GeoConsult Rein: Radonbelastung..., S. 25f.

³⁴ Viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Stackeden-Elshem, Bebauungsplan ‚Friedhofstraße‘ Artenschutzrechtliche Prüfung, Weiler, 11.04.2017. S. 62

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

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Geltungsbereich A		
Allgemeines Wohngebiet	16.863	10.118 *
Straßenverkehrsfläche	4.245	4.245
Wirtschaftsweg	83	83
Fußweg	182	182
Versorgungsfläche	25	25
Öffentliche Grünfläche	2.075	0
Geltungsbereich A		
Ersatzlebensraum Zauneidechse	4.140	0
Versickerungsfläche	3.148	0
Gesamt	30.761	14.653

* GRZ 0,4 + 50% (max 0,6)

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Versiegelung von ca. 14.653 m². Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung der vorhandenen Verkehrsfläche von 53 m² wird eine Neuversiegelung von ca. 14.600 m² möglich.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurden die zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen erarbeitet.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung der im Folgenden genannten Maßnahmen ist erforderlich, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren, 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

Zur besseren Übersichtlichkeit werden zunächst der Ausgangszustand sowie der geplante Zustand des Plangebiets flächenmäßig gegenübergestellt.

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN		
betroffenes Landschaftspotenzial lfd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betroffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl
B	ermittelte Neuversiegelung im Plan- gebiet damit verbunden: Dauerhafter Total- verlust der Bodenfunktionen (Im Geltungsbereich Teil B erfolgt keine Neuversiegelung)	ca. 1,46 ha	A1, A2, A3	Vermeidungsmaßnahme: Erhalt der Bodenfunktionen im Plan- gebiet im Bereich der öffentlichen Grünflächen (A1) und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (A2, A3). Anlage von Kfz-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen <u>Notwendigkeit externer Maßnahmen:</u> Zum Ersatz der im Gebiet nicht leistbaren Kompensation für den Eingriff in den Bodenhaushalt werden 1,21 ha Ausgleichs- fläche benötigt. Hierzu werden entsprechende Flächenanteile auf die Parzellen 81 und 82 im Erstaufforstungsblock in der Gemarkung Essen- heim / Flur 13 und im Biotopkomplex Mittelwaldkonzept Ober- Olmer Wald II in Anrechnung gebracht (1,46 – 0,21 -0,03 – 0,01 = 1,21 ha)	0,21 ha (A1) 0,03 ha (A2) 0,01 ha (A3) unbek. 1,21ha

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN		
betroffenes Landschaftspotenzial Ifd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betroffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl
W	Erhöhung des Oberflächenabflusses aufgrund der Versiegelung für Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Gebäude und Nebenanlagen Reduzierung der örtlichen Grundwasserneubildung	ca. 1,46 ha	M1	Zur schadlosen Abführung und Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers wird ein ausreichend dimensionierten Rückhalte- und Retentionsbecken in Erdbauweise hergestellt. Das Becken ist mit einer Rasenmischung für Feuchtlagen einzusäen. Der Aufwuchs von Röhrichtern und anderen Pflanzen nasser Bereiche, der sich durch Sukzession einstellt, ist ausdrücklich erwünscht. Die gewachsenen Strukturen sind alle drei bis fünf Jahre fachgerecht zurück zu schneiden. Die erforderliche Fläche ist als Geltungsbereich Teil B im Bebauungsplan integriert. Lage, Dimensionierung, Zu- und Abflussleitungen werden in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren dargelegt.	
AB	Laut Bebauungsplan möglicher dauerhafter Verlust von unterschiedlichen Biooptypen. Damit verbunden ist die Verdrängung und der Verlust bzw. die Veränderung von Lebensraumfunktionen für Pflanzen- und Tierarten des Offenlands:	ca. 2,38 ha	A1 A2, A3	Randeingrünung des Gebiets mit heimischen Bäumen und Sträuchern nach Westen und Norden. Grundstückseingrünung auf den privaten Grünflächen am Südrand des Gebietes.	0,21 ha (A1) 0,03 ha (A2), 0,01 ha (A3) 0,29 ha

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN		
betroffenes Landschaftspotenzial Ifd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betroffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl
K	Verlust von unversiegelten Kaltluftabflussflächen			Randeingrünung des Gebiets mit heimischen Bäumen und Sträuchern Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern Retentionsflächen mit feuchteausgleichender Wirkung Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich	
EL	Verlust von Offenland- und Kleingartenflächen Erreichbarkeit erholungswirksamer Freiflächen wird verschlechtert	ca. 2,38 ha		(siehe Maßnahmen zu AB) Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich	(siehe AB)

Zur Kompensation der bilanzierten und im Gebiet nicht ausreichend durchführbaren Ausgleichs- und Ersatzbedarfe ist in der vorgenannten Gegenüberstellung die Durchführung weiterer externer landschaftspflegerischer Maßnahmen vorgeschlagen. Diese werden im Rahmen einer Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde in entsprechend geeigneten Forstflächen durchgeführt.

Hierzu werden entsprechende Flächenanteile von insgesamt 1,21 ha im Erstaufforstungsblock in der Gemarkung Essenheim und im Biotopkomplex Mittelwaldkonzept Ober-Olmer Wald in Anrechnung gebracht. Die hierzu erforderlichen vertraglichen Regelungen zwischen Unterer Natur-schutzbehörde, Gemeinde und Forstverwaltung erfolgen im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren.

Konkret werden im Erstaufforstungsblock in der Gemarkung Essenheim, Flur 13, Parzelle 177 etwa 0,551 ha nachgewiesen. In der Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Parzelle 1/1 und 1/2 werden 0,6599 ha über die Mittelwaldbewirtschaftung nachgewiesen. Die zugehörigen Verträge liegen der Verbandsgemeinde vor.

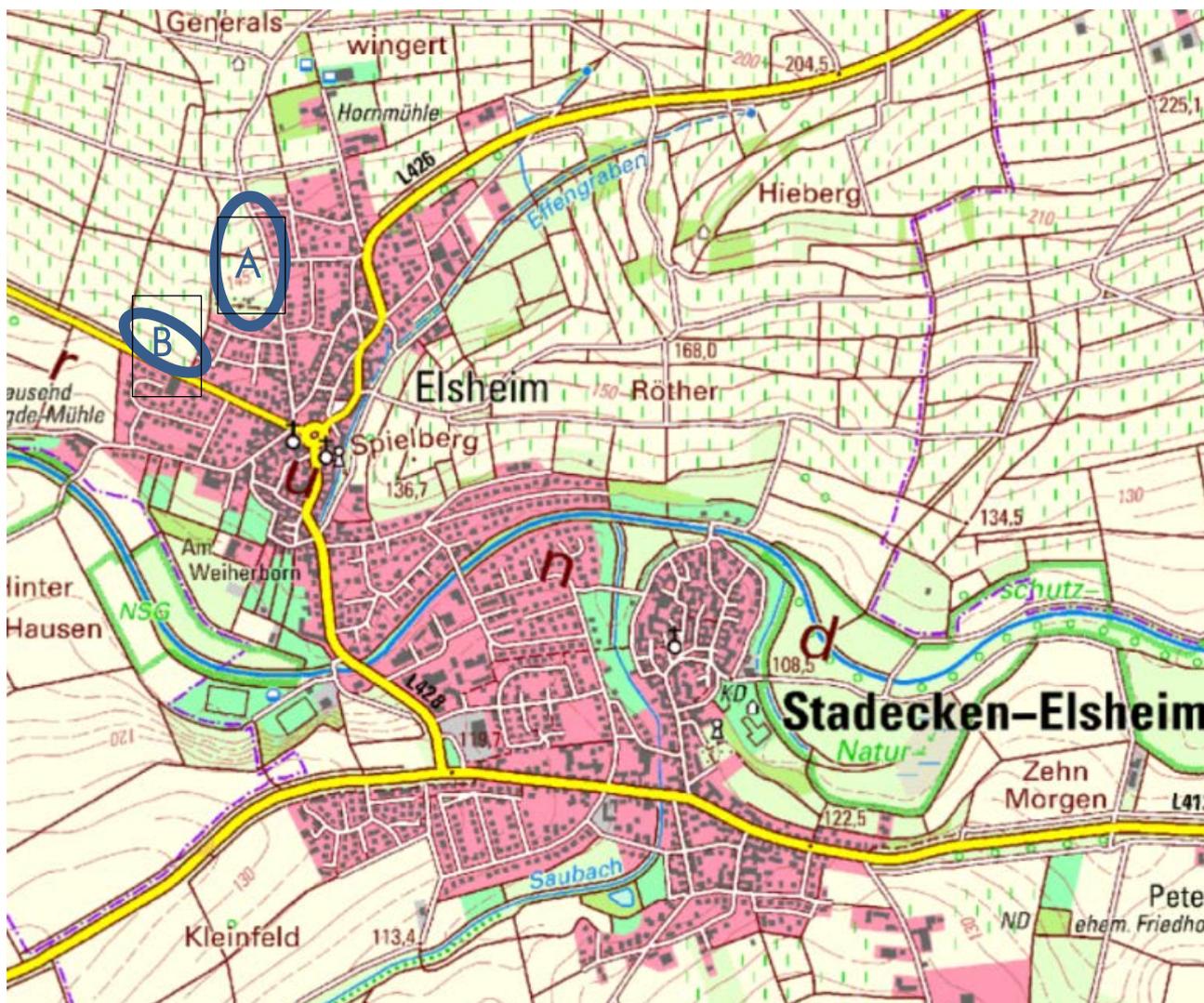
6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Stackeden-Elshem beabsichtigt die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung der weiterhin anhaltenden Nachfrage. Vorgesehen ist die Ausdehnung der Wohnbebauung ausgehend von der Friedhofstraße nach Westen.

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

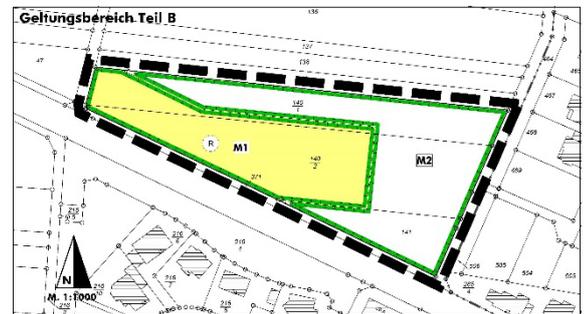


Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang – Teilgebiete A und B)

Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Stand: November 2016

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Stackeden-Elshem. Das Baugebiet grenzt im Osten an eine bestehende Erschließungsstraße (‚Friedhofstraße‘) an. Östlich angrenzend an die ‚Friedhofstraße‘ schließt die bestehende Ortslage an. Der Norden und Westen sind durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt und im Süden befindet sich in direkter Nachbarschaft der Friedhof der Gemeinde.

Der räumliche Geltungsbereich beider Teilgebiete hat eine Gesamtfläche von ca. 3,1 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



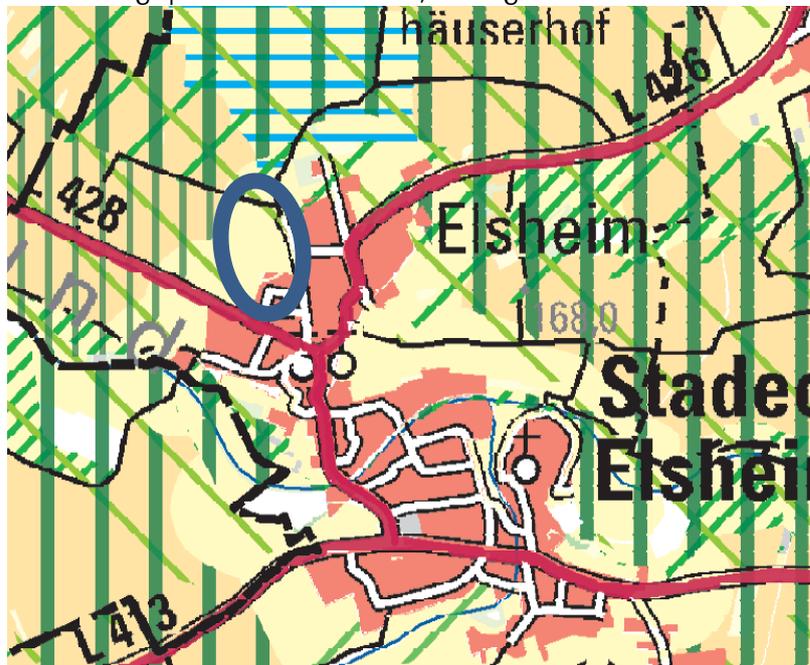
Entwurf Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Im vorliegenden Umweltbericht werden überwiegend die Umweltwirkungen im Geltungsbereich Teil A betrachtet. Soweit umwelterhebliche Sachverhalte für Geltungsbereich Teil B vorliegen, werden diese in geeigneter Weise aufgeführt.

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

6.1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe³⁵ stellt in der Raumordnungskarte im Bereich der geplanten Baufläche ‚sonstige Landwirtschaftsflächen‘ dar.



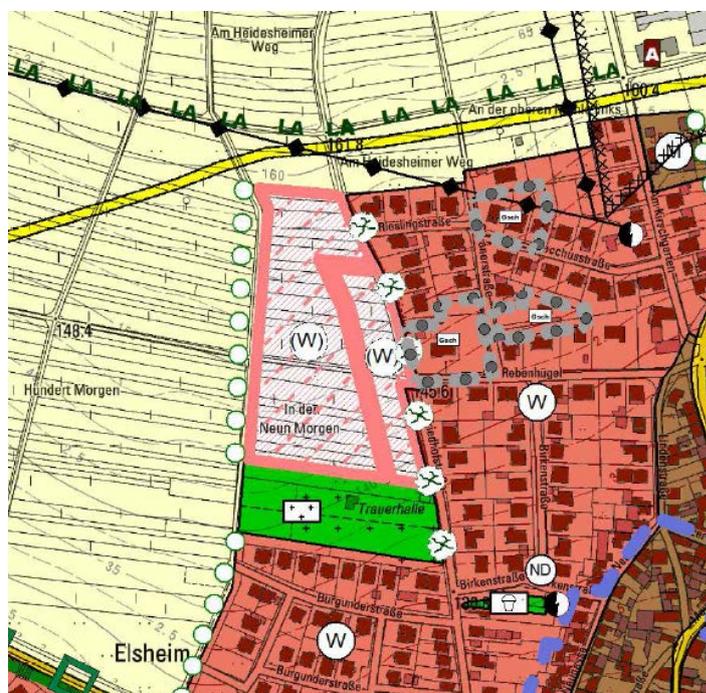
Es ist Teil des siedlungsumgreifenden großräumigen ‚Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild‘.

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

6.1.2.2 Flächennutzungsplan

In der 1. Änderung des FNP 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Entlang des westlichen Gebietsrandes verläuft eine ‚Ortsrandbegrünung‘.

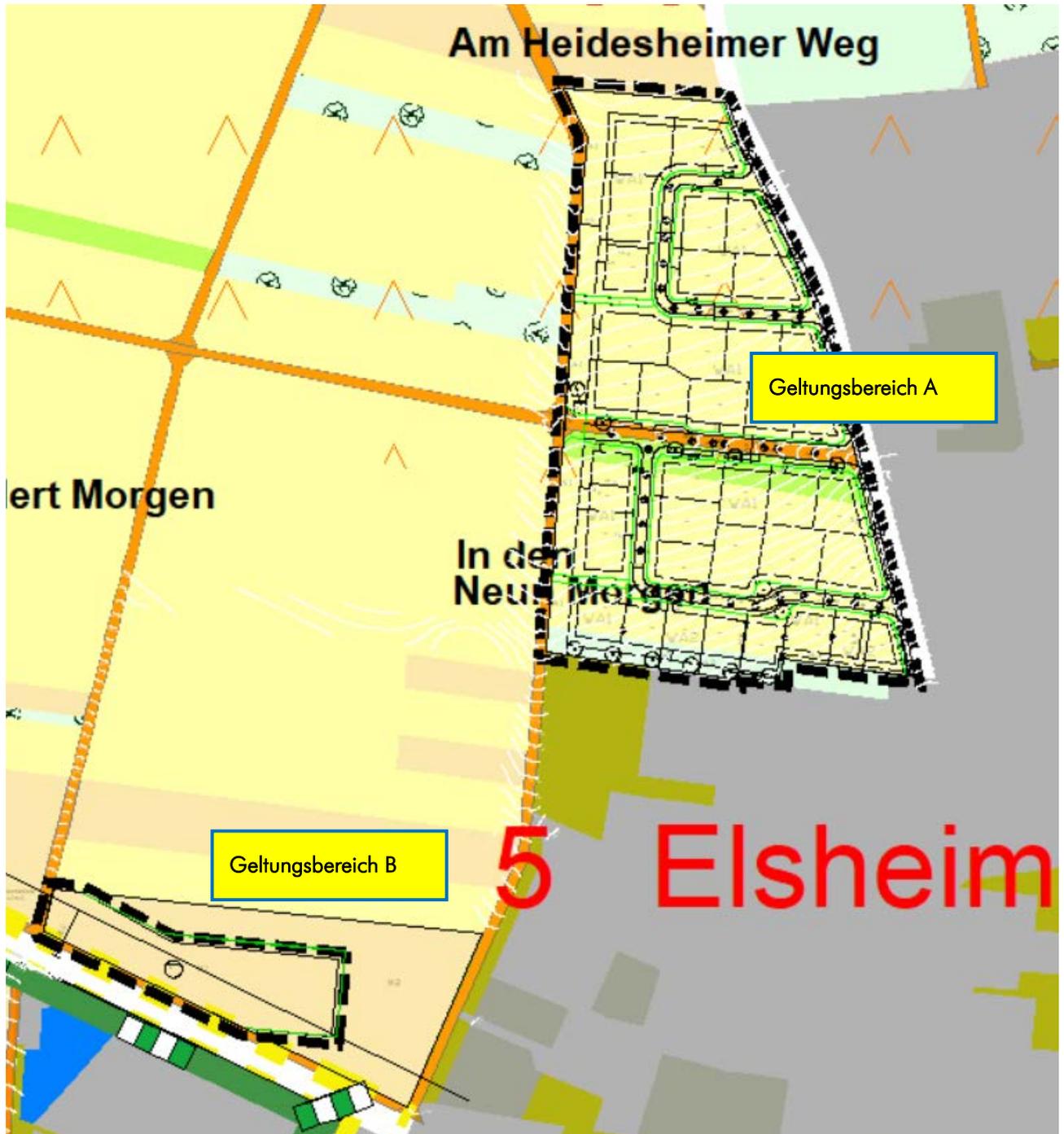


Ausschnitt Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (Fassung zur Genehmigung). Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm, Stand: Juli 2017

³⁵ Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015

6.1.2.3 Landschaftsplanung

Die landespflegerische Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes zum FNP 2025 macht folgende graphische Aussagen und funktionale Zuweisungen:³⁶



Kartenauszug Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans 2025 mit Einzeichnung der Plangebiete (schwarze Strichlinie) (Isu Stand 2016)

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Teil des Landschaftsraums 22 ‚Agrarraum östlich Jugenheim‘ dargestellt. Im Textteil des Landschaftsplans ist hierzu ausgeführt³⁷:

³⁶ Isu: Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Kaiserslautern, 2016

³⁷ Landschaftsplan Kapitel 7.3.3.5 Teilraum 22 Agrarlandschaft östlich Jugenheim S. 252

- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Rutschgebiet vermutet

6.1.2.4 Biotopkartierung

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen.

6.1.2.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet hat keinen Anteil an Schutzgebieten nach nationalem Naturschutzrecht.

6.1.2.6 Natura 2000

Das Plangebiet hat keinen Anteil an Schutzgebieten nach internationalem Naturschutzrecht.

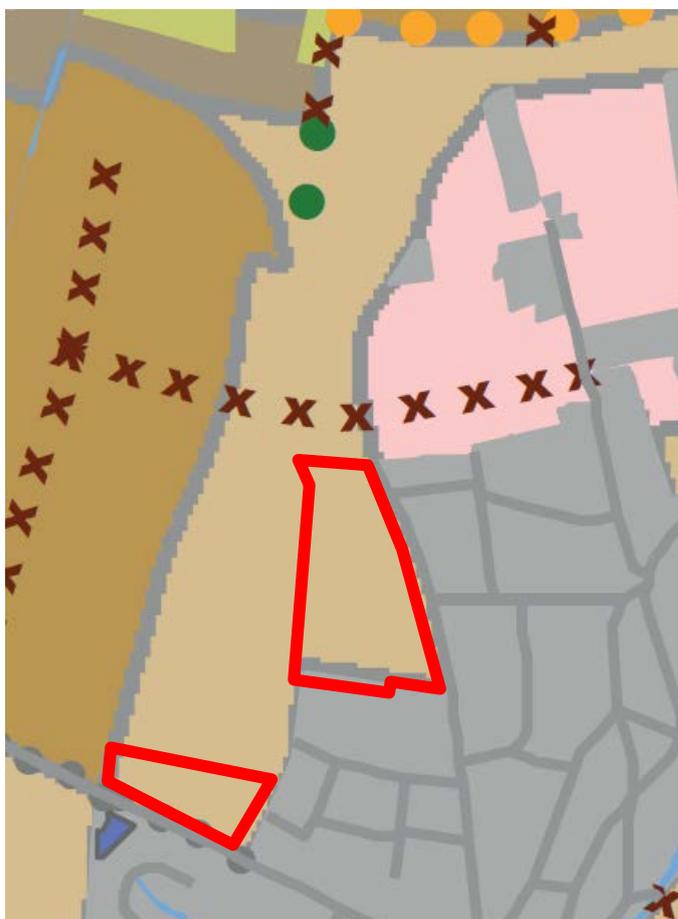
6.1.2.7 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet hat keinen Anteil an wasserrechtlichen Schutzgebieten.

6.2 BESCHREIBUNG UND BERWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

6.2.1.1 Biotopverbund



Das Plangebiet hat keine besondere Funktion im lokalen und regionalen Biotopverbund.

Im Biotopverbundplan des Landschaftsplans ist es als ‚Landwirtschaftlich geprägte Biotopstrukturen – Kulturland‘ bezeichnet.

Kartenauszug Biotopverbundplan (Plan AB06) des Landschaftsplans 2025 mit Einzeichnung der Plangebiete (rote Umrandung) (isu Stand 2016)

6.2.1.2 Relief, Geologie und Böden

Das Plangebiet fällt nach Südosten hin deutlich ab mit einem Höhenunterschied von rund 20 m.



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

Im Rahmen eines gesonderten Fachgutachtens wurde die Möglichkeit der Erschließung und Bebaubarkeit sowie der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser aus geotechnischer Sicht untersucht.³⁸

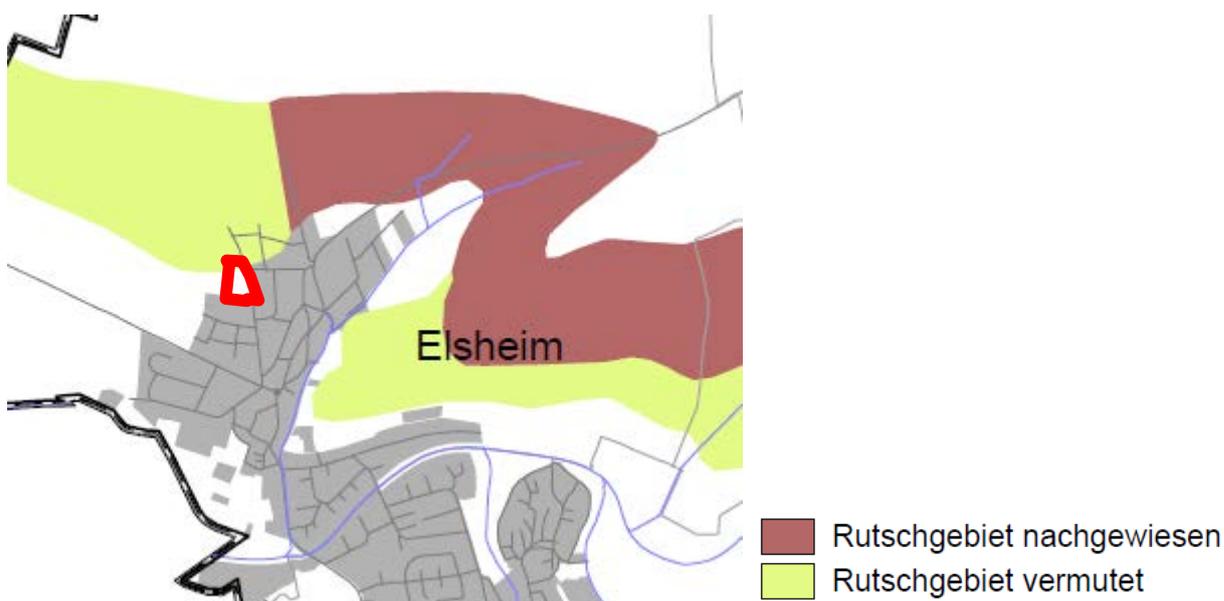
Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus Kalk- und Mergel- bzw. Tonsteinen, welche im Tertiär durch Meeresablagerungen gebildet wurden. Darüber wurde im Pleistozän Löß abgelagert.

An den Hangbereichen sind über Festgestein Pararendzinen und Kollodium entstanden. Das Material der Pararendzinen ist schluffig-lehmig, wobei diese Böden aufgrund ihres guten Mineralspektrums für die Landwirtschaft gut geeignet sind.

Als Bodenarten liegen lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm vor. Bei den deutlichen Hangneigungen, wie sie im Plangebiet vorkommen, sind diese Böden im vegetationslosen Zustand erosionsgefährdet.

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

³⁸ Wildberger J.: Erschließung Neubaugebiet „Friedhofstraße“ Stackeden-Elsheim VG Nieder-Olm 1. Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht, 04.07.2019, Meckenbach



Kartenauszug Potenzial Boden – Rutschungsgefährdete Gebiete (Plan B04) des Landschaftsplans 2025 mit Einzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung) (isu Stand 2016)

Es finden sich derzeit fast nur unversiegelte Böden.

Böden haben folgende natürliche Funktionen:

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

Die Böden im Plangebiet sind, insbesondere durch landwirtschaftliche, weinbauliche und gärtnerische Nutzung im Oberbodenaufbau verändert und weisen einen erhöhten Nährstoffgehalt auf. Eine Pestizidbelastung ist in den derzeit beackerten Flächen nicht auszuschließen. Somit ist eine gewisse Vorbelastung gegeben.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Boden ist hoch.

6.2.1.3 Wasserhaushalt

Fließgewässer oder oberflächennahes Grundwasser finden sich nicht im Plangebiet. Lediglich zeitweise ist Schichtwasser anzutreffen, das jedoch keine Bedeutung für eine Nutzung hat.

Die vorhandene Lößbedeckung bietet einen mittleren Schutz gegen anthropogene Einträge ins Grundwasser.

Die natürliche Versickerung im Gebiet ist gegeben.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist mittel.

6.2.1.4 Klima / Luft

Das ‚Rhein Hessische Tafel- und Hügelland‘, in dem sich Stackeden-Elshem befindet, gehört zu den wärmsten Gebieten Mitteleuropas.

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

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

Im Plangebiet sowie auf den im Norden anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es zur Bildung von Kaltluft. Diese fließt bei austauscharmen Wetterlagen aufgrund der Hangneigung und Exposition nach Süden hin ab. (siehe auch Abbildung in Kapitel ‚Relief, Geologie, Böden‘). Dies hat eine positive lokalklimatische Bedeutung für die unterhalb liegender Teile von Stackeden-Elsheim.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Klima ist mittel.

6.2.1.5 Tiere und Pflanzen

Die faunistische und floristische Bestandsaufnahme erfolgte in Form von Geländebegehungen mit Erfassung der vorhandenen Biotoptypen und bei Bedarf der Benennung besonderer Artvorkommen. Das Untersuchungsgebiet ist hierbei größer als das letztendlich ausgewiesene Bebauungsplangebiet. Diese Begehungen fanden in der Vegetationsperiode 2016 im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erhebung³⁹ statt. **Aus dieser sind die folgenden Ausführungen dieses Kapitels entnommen (wörtliche Zitate sind nicht gekennzeichnet).**

Biotoptypenausstattung / Habitateignung für streng geschützte Arten

Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Sommer 2017. Nachfolgend werden die maßgeblichen Biotoptypen des Gebietes beschrieben.

³⁹ Viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim, Bebauungsplan ‚Friedhofstraße‘ Artenschutzrechtliche Prüfung, Weiler, 11.04.2017.



(Legende siehe Folgesseite)

Landwirtschaftsflächen

-  Rebland
-  Reblandbrache
-  Grabeland

Grünland i. w. S.

-  Pferdekoppel
-  Fettwiese
-  Mulchrasen

Ruderalbestände

-  Pionierbestand
-  Ruderaler Wiese

Grün- und Erholungsanlagen

-  Zierbeet
-  Hecke
-  Friedhof mit altem Baumbestand

Kleingärten

-  Nutzgarten

Siedlungsgebiete

-  Wohnhaus
-  Hausgarten

Verkehrsflächen

-  Asphaltweg
-  Weg, gepflastert
-  Fussweg
-  Grasweg
-  Parkplatz, gepflastert

Einzelgehölze

-  Laubbaum standorttypisch
-  Obstbaum Hochstamm
-  Obstbaum Mittelstamm

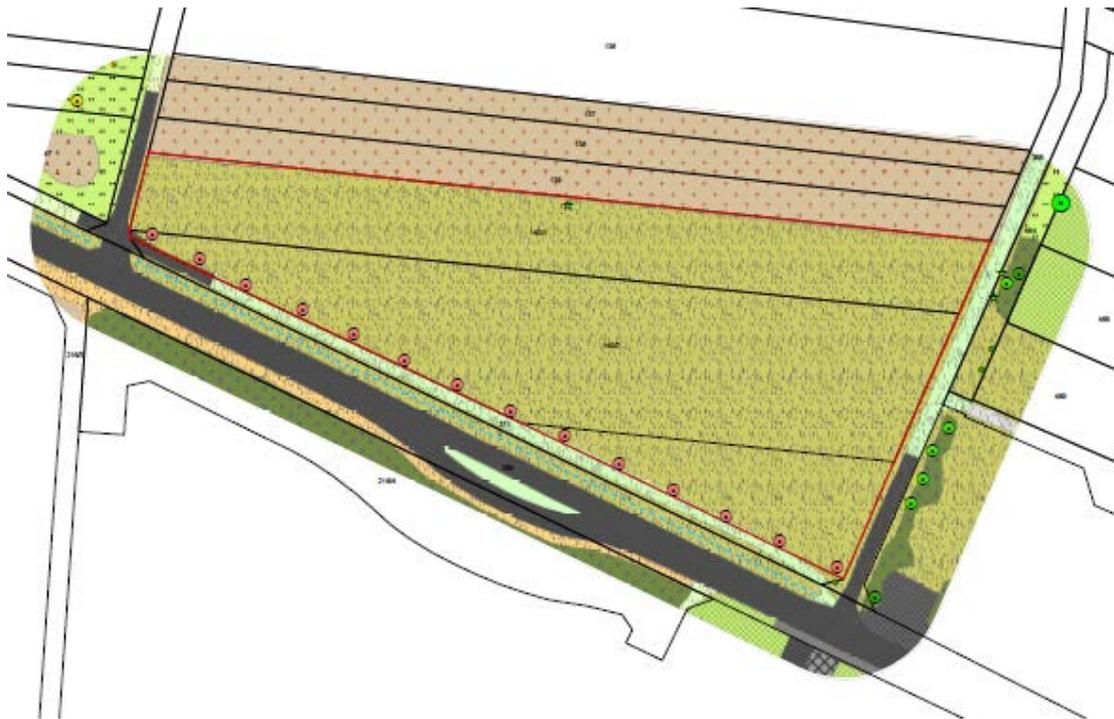
Sonstige Darstellungen

-  Plangebiet

Biotoptypen Plangebiet A (Artenschutzrechtliche Prüfung 2017, S.62), ohne Maßstab

Flächenbilanz Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (Artenschutzrechtliche Prüfung 2017, S.4)

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Anteil
Landwirtschaftliche Flächen	17.999	76,7 %
Rebland	16.894	72,0 %
Reblandbrache	1.105	4,7 %
Grünland i. w. S.	1.822	7,8 %
Pferdekoppel	1.162	5,0 %
Mulchrasen	660	2,8 %
Ruderalbestände	1.422	6,1 %
Pionierbestand	195	0,8 %
Ruderaler Wiese	1.227	5,2 %
Grün- und Erholungsanlagen	249	1,1 %
Hecke	249	1,1 %
Kleingärten	1.662	7,1 %
Nutzgarten	1.662	7,1 %
Verkehrsflächen	319	1,4 %
Asphaltweg	18	0,1 %
Grasweg	275	1,2 %
Parkplatz, gepflastert	26	0,1 %
Gesamt	23.473	100,0 %



Landwirtschaftsflächen

- Getreideacker
- Weinberg teilbegrünt

Grünland i. w. S.

- Mulchrasen

Ruderalbestände i. w. S.

- Ruderale Wiese
- Ruderale Wiese

Gehölze

- Strauchgehölz

Siedlungsgebiete

- Hausgarten
- Hof, Platz - Betonplatten

Verkehrsflächen

- Straße
- Straßenbegleitender Fußweg
- Straßenbegleitbegrünung

- Straßenbegleitbegrünung *Beifuß-Glatf*

- Asphaltweg

- Pflasterweg

- Grasweg *Weidelgras-1*

- Grasweg *Weidelgras-1*

- Parkplatz

Sonstige Biotopflächen

- Ablagerung

Lineare Biotopstrukturen

- Graben, trocken

Einzelgehölze

- Laubbaum standorttypisch
- Laubbaum standortfremd
- Obstbaum Hochstamm
- Obstbaum Niederstamm
- Strauch standorttypisch

Nachweise streng geschützter Arten

- Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Biotoptypen Plangebiet B (Artenschutzrechtliche Prüfung 2020, S.11), ohne Maßstab

Flächenbilanz Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (Artenschutzrechtliche Prüfung 2020, S.2)

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Anteil
Landwirtschaftliche Flächen	73	1 %
Weinberg	73	1 %
Ruderalbestände i. w. S.	7.171	98,4 %
Ruderales Wiese	7.171	98,4 %
Verkehrsflächen	44	0,6 %
Asphaltweg	9	0,1 %
Grasweg	35	0,5 %
gesamt	7.288	100,0%

Landwirtschaftliche Flächen

Das gesamte Plangebiet ist durch überwiegende landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Knapp drei Viertel der Gesamtfläche wird weinbaulich genutzt. Ein weiterer Anteil der landwirtschaftlichen Fläche ist brachgefallenes Rebland, auf der die Rebstöcke bereits gerodet wurden. Die sich im Plangebiet erstreckenden Rebflächen sind in jeder zweiten Zeile begrünt. Diese Bereiche weisen zumeist Weidelgras-Weißklee-Mulchrasen (*LoliumCynosuretum*) mit Ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*), Einjährigem Rispengras (*Poa annua*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Gewöhnlichem Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*) auf. In den dazwischen liegenden unbegrünten Zeilen ist aufgrund der intensiven Bodenbearbeitung nur wenig Vegetation vorhanden. Zwischen den Rebstöcken zeigt die Vegetation deutliche Ausfallerscheinungen, hier sind wenige Arten wie z.B. Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*) und Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*) zu finden.

Die vorgelagerten Randstreifen setzen sich aus Zurückgebogenem Amarant (*Amaranthus retroflexus*), Weißem Gänsefuß (*Chenopodium album*), Kleiner Brennessel (*Urtica urens*), Mäusegerste (*Hordeum murinum*), Gewöhnlichem Löwenzahn (*Taraxacum Sect. Ruderalia*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*) und Einjährigem Rispengras (*Poa annua*) zusammen.

Im südlichen Teil des Plangebietes, auf Parzelle 147 befindet sich eine Reblandbrache. Die bereits gerodete Fläche weist im gegenwärtigen Zustand eine geringe Vegetationsdecke auf, da die Fläche kürzlich umgebrochen wurde.

Grünland i. w. S.

Die intensiv genutzte Pferdekoppel auf den Parzellen 157 und 158 baut sich aus WiesenSchafgarbe (*Achillea millefolium*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Mäusegerste (*Hordeum murinum*) in den Randbereichen, Saat-Luzerne (*Medicago sativa*), Weißem Labkraut (*Galium album*), Ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*), Gewöhnlichem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum Sect. Ruderalia*), Weißer Lichtnelke (*Silene alba*), Kleinköpfigem Pippau (*Crepis capillaris*), Wilder Rauke (*Diplotaxis tenuifolia*) sowie Kanadischem Berufkraut (*Conyza canadensis*) auf.

Ruderalbestände

Ruderales, durch fehlende Nutzung, gelegentliche Störungen und teilweise hohe Nährstoffgehalte gekennzeichnete Vegetationsbestände bildet die ruderalisierte Wiese auf Flurstück 153. Der Bestand ist durch eine Rainfarn-Glatthafer-Wiese (*TanacetumArrhenatheretum*) gekennzeichnet. Hier treten Gewöhnliche Vogelmiere (*Stellaria media*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Mäusegerste (*Hordeum murinum*), Pastinak (*Pastinaca sati-*

va), Saat-Luzerne (*Medicago sativa*), Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Weiße Lichtnelke (*Silene alba*) und Wilde Möhre (*Daucus carota*) in Erscheinung.

Kleingärten und Siedlungsgebiete

Der Nutzgarten südlich des Grasweges auf Parzelle 150 weist unterschiedlichste Strukturen auf. Im Übergangsbereich zwischen Grasweg und Gartenparzelle ist eine ruderalisierte Wiese mit einer Möhren-Bitterkraut-Gesellschaft (*Dauco-Picridetum*) anzutreffen. Im Norden ist die Parzelle mit einer breiten Fichten-Hecke (*Picea abies*-Hecke) begrenzt. Als Wildlinge sind in der Hecke Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Gewöhnliche Mahonie (*Mahonia aquifolium*) und Walnuss (*Juglans regia*) zu finden.

Im westlichen Teil ist das Gartengrundstück mit Obstgehölzen aus Walnuss (*Juglans regia*), Süß-Kirsche (*Prunus avium*) und Pfirsich (*Prunus persica*) bestellt. Im Unterwuchs liegt ein regelmäßig gepflegter Weidelgras-Weißklee-Mulchrasen (*Lolio-Cynosuretum*) mit Ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*) und Kleinköpfigem Pippau (*Crepis capillaris*). Der zentrale sowie östliche Teil des Nutzgartens ist mit verschiedenen Gemüsesorten bepflanzt.

Verkehrs- und Verkehrsbegleitflächen

Nördlich des Nutzgartens wird das Plangebiet durch einen Grasweg durchquert. Auf dem Weg ist ein Weidelgras-Wegerich-Trittrasen (*Lolio-Plantaginetum*) in typischer Artenzusammensetzung mit Ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Einjährigem Rispengras (*Poa annua*) zu finden. Vereinzelt treten das Gewöhnliche Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) und die Pfeilkresse (*Cardaria drabae*) hinzu.

Vertiefende Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die 113 gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, deren Möglichkeit des Vorkommens oberhalb der Relevanzschwelle liegt, werden im nächsten Schritt einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Hierzu werden ihre Habitatansprüche detaillierter analysiert und mit der Biotopausstattung des Bebauungsplangebietes abgeglichen, das Ergebnis begründet. Für Arten, deren Habitatansprüche im Bebauungsplanbereich erfüllt werden und deren Vorkommen somit denkbar ist, wird die Betroffenheit durch die Planung vor dem Hintergrund der aus ihr entstehenden Wirkfaktoren geprüft und erläutert. Die Ergebnisse der vertiefenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind in **Anlage II** dargestellt.

Für insgesamt 85 dieser der vertiefenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung unterzogenen Arten erfüllt die Ausstattung der Biotope / Habitate im Plangebiet (Größe, Lage, bei oligophagen Arten Vorkommen geeigneter Futterpflanzen, Kontaktlebensräume) nicht die Existenzvoraussetzungen, so dass deren Abundanz im Plangebiet (abgesehen von zufälligen Aufenthalten) ebenfalls mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Somit verbleiben 28 streng geschützte Arten, deren Vorkommen im Plangebiet aufgrund der Biotoptypenausstattung und -ausprägung möglich oder wahrscheinlich ist. Es handelt sich um Vögel, Reptilien und Fledermäuse.

Diese Artengruppen wurden im Rahmen der vorliegenden Prüfung dezidiert untersucht, um konkrete Aussagen zu den vorkommenden Arten und ihrer potenziellen Betroffenheit treffen zu können.

Fledermäuse

Im Rahmen der Fledermauserfassung konnten keine Hinweise auf potenziell vorkommende Arten nachgewiesen werden. Zwar sind geeignete Habitatstrukturen innerhalb des Plangebiets vorhanden, jedoch nicht von Fledermäusen besiedelt oder genutzt.

Das Plangebiet weist keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf. Die vorkommenden Gehölze, insbesondere auf der Gartenparzelle, sind zu jung und vital. Infolge des intensiven Weinbaus ist das Plangebiet äußerst insektenarm und somit auch als Jagdhabitat wenig geeignet.

Die Nutzung des Luftraumes als Flug- und Jagdraum bleibt auch bei Umsetzung der Planung weiterhin erhalten. Für Arten wie die Zwergfledermaus, die Insekten auch im Strahlbereich künstlicher Lichtquellen jagt, verbessert sich die Nahrungssituation bei Realisierung der Planung.

Eine Betroffenheit der Fledermäuse im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Planung kann somit kategorisch ausgeschlossen werden.

Vögel

Die Erfassung der Vögel erfolgte an drei Terminen, am 12.05., 24.05. und 20.06.2016 auf der Basis einer Revierkartierung nach BIBBY et al. (2000) und in Anlehnung an die Methodenvorgaben in SÜDBECK et al. (2005). Systematik und Nomenklatur der Arten richten sich nach BARTHEL & HELBIG (2005). Die Vogelarten wurden akustisch wie auch optisch erfasst. Zur Abgrenzung benachbarter Reviere wurde besonders auf synchron singende Männchen und revieranzeigende Individuen und Paare geachtet. Die Ergebnisse stellen eine kurze Momentaufnahme der Avifauna dar. Naturgemäß können durch eine dreimalige Begehung nicht alle Aktivitäten der dort vorkommenden Arten erfasst werden. Aufgrund der Größe der Untersuchungsfläche liefern die Begehungsergebnisse jedoch eine ausreichende Grundlage für die Potenzialabschätzung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Insgesamt wurden 22 Vogelarten im Plangebiet, knapp außerhalb oder lediglich überfliegend festgestellt. Sechs Arten wurden als Überflieger festgestellt (Mauersegler, Dohle, Saatkrähe, Rauch- und Mehlschwalbe sowie Stieglitz). Für diese Arten besitzt das Untersuchungsgebiet – abgesehen vom Stieglitz – keine größere Relevanz. Für den Stieglitz dürfte das Gebiet zumindest als Nahrungsgebiet geeignet sein. Durch die Lage am Siedlungsrand, die geringe Größe und die teils intensive Rebnutzung kommen im Plangebiet vor allem anspruchslose Arten vor. Es überwiegen Arten der Siedlungen, der Siedlungsränder sowie halboffener Landschaften (Gärten, Parks). Wald- und Feldvögel fehlen weitgehend, genauso Arten der Gewässer und von speziellen Habitaten. Aufgrund der geringen Ausmaße des untersuchten Bereichs wurden die meisten Arten nur einzeln oder in geringen Individuenzahlen festgestellt. Auch sonst präsentierte sich das Plangebiet in weiten Teilen ausgesprochen vogelarm. Konkrete Brutnachweise fehlen ganz – es konnte keiner Art ein sicherer Brutstatus zugesprochen werden. Das ist als deutlicher Hinweis auf die aus avifaunistischer Sicht geringe Bedeutung der Fläche zu werten.

Insgesamt betrachtet ist das Plangebiet recht strukturarm. Es überwiegen Reben, einziges gliederndes Element ist ein intensiv genutzter Garten, der von einer Hecke umgeben ist. Hier sind Bruten von Singvogelarten wie Bluthänfling, Girlitz, Grünfink, Amsel oder Kohlmeise

(Garten) möglich. Die kleinen Wiesenflächen / Weiden im Norden sind zu klein, um von entsprechenden Arten besiedelt zu werden. Dennoch finden sich hier Vogelarten der umgebenden Siedlung zur Nahrungssuche ein.

Mit dem Turmfalken konnte nur eine Art, die nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt ist, beobachtet werden. Er ist Nahrungsgast auf den Flächen. Die Anzahl beobachteter Rote-Liste-Arten (RL RLP und RL BRD) ist mit fünf Arten vergleichsweise gering, zumal zwei Arten, Rauch-

und Mehlschwalbe, nur als Überflieger festgestellt wurden. Beide Arten haben keine größere Relevanz für das Vorhabensgebiet. Auch bei den weiteren Rote-Liste-Arten ist keine größere Relevanz bezüglich des geplanten Neubaugebietes erkennbar.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um ein nur wenig artenreiches Gebiet, das fast nur zur Nahrungssuche aufgesucht wird. Die vorkommenden Arten sind überwiegend noch weit verbreitet – jedoch teilweise rückläufig – und zumeist wenig anspruchsvoll.

Tab. 2: Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung; Wertgebende Arten sind grau unterlegt. Status: B - Brutvogel, BV - Brutverdacht, NG – Nahrungsgast, Ü – Überflieger ; Rote Liste BRD / RLP: 0 - ausgestorben oder verschollen, 1 - vom Aussterben bedroht, 2 - stark gefährdet, 3 – gefährdet, V - zurückgehend, Art in der "Vorwarnliste", R - Arten mit geographischer Restriktion (D), U - Unregelmäßiger Vermehrungsgast; BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz: § besonders geschützte Art; §§ - streng geschützte Art

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RP	D	Schutz	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>			§	BV?/NG
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			§	NG
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	3	V	§	BV?/NG
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			§	NG
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>			§	Ü
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			§	BV?
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>			§	BV?/NG
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>			§	BV?/NG
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			§	NG
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	3	V	§	NG
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			§	NG
Mauersegler	<i>Apus apus</i>			§	Ü
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3	§	Ü
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			§	BV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			§	NG
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3	§	Ü
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			§	NG
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>			§	Ü
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	3	§	NG
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			§	BV?/NG
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>			§	NG
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>			§§	NG

Der größte Teil der nachgewiesenen Vogelarten ist weit verbreitet und im Bestand nicht gefährdet. Als planungsrelevante Arten werden daher hier nur geschützte Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VRL) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Arten der Roten Liste Deutsch-

land und Rheinland-Pfalz verstanden. Die Angaben zu den einzelnen Arten stammen aus dem "Handbuch der Vögel Mitteleuropas", Kompendium der Vögel Mitteleuropas (BAUER et al, 1993), sowie SÜDBECK et al, 2005.

- Mehlschwalbe (RL RLP 3, RL BRD: 3) Überflieger / potentieller Nahrungsgast
- Rauchschnalbe (RL RLP 3, RL BRD: 3): Überflieger / potentieller Nahrungsgast

Bluthänfling (RL RLP: 3, BRD: V):

In vielen Teilen von Rheinland-Pfalz ist der Bluthänfling eine typische Art von Weinbergen. So wundert es nicht, dass die Art auch im Plangebiet vergleichsweise regelmäßig gesichtet wurde. Es ist eine der wenigen Arten des Vorhabenbereichs, für die zumindest Brutverdacht geäußert werden kann. An zwei Tagen (12. und 24.5.) sang ein Individuum in der Nähe des Gartens, und am 24.5. flog zusätzlich ein Individuum aus der Hecke auf. Auch am 22.6. wurde hier eine Flugbewegung registriert. Von mindestens einem Revier im Plangebiet kann ausgegangen werden. Auch in der Umgebung kommt die Art vor.

Aufgrund von jährlich wechselndem Nistplatzstandorten und der damit verbundenen Möglichkeit auf andere Nahrungs- und Bruthabitate in direkter räumlicher Nähe auszuweichen liegt für die Art keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG vor.

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

Diese Art nutzt das untersuchte Gebiet wohl ausschließlich als Nahrungshabitat bzw. um Nistmaterial zu suchen. Insbesondere am 12.5. waren einige Individuen im Plangebiet anzutreffen. Sonst konnte der Haussperling nur sehr vereinzelt und meist in der Peripherie beobachtet werden. In der angrenzenden Siedlung ist der Haussperling Brutvogel. Ein funktionaler Zusammenhang muss somit zwischen der Siedlung und dem Planbereich angenommen werden. Bruten sind innerhalb des zu überplanten Bereichs nahezu ausgeschlossen. Somit liegt keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG vor.

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

Die Art wurde überwiegend fliegend angetroffen. Als Nahrungsgebiet dürfte das Plangebiet eine gewisse Bedeutung aufweisen, dennoch gelang lediglich eine Beobachtung innerhalb des Untersuchungsgebietes. Insgesamt liegt keine Betroffenheit nach §44 BNatSchG vor.

Turmfalke (§§, RL RLP: -, RL BRD: -):

Die Art konnte bei allen Begehungen beobachtet werden. Sie nutzt die Flächen zur Nahrungssuche. Brutmöglichkeiten findet der Turmfalke im Plangebiet hingegen keine. Die Art ist in der Lage auf andere Nahrungshabitate in direkter räumlicher Nähe auszuweichen. Somit liegt keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG vor.

Kommentar Avifauna:

Aufgrund der geringen Größe und Habitatausstattung des Plangebiets besitzt die Fläche aus ornithologischer Sicht keine allzu große Bedeutung. Bei den im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich fast ausnahmslos um solche, die zu den häufigen und weit verbreiteten Arten zählen. Diese sind problemlos in der Lage auf andere Brut- und Nahrungshabitate, in räumlicher Nähe, auszuweichen. Es besteht daher für keine dieser Arten eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG. Bei den zwei bundes- und landesweit stark rückläufigen Arten Bluthänfling und Haussperling fällt der Lebensraumverlust schwerer ins Gewicht. Auch wenn bei diesen zwei Arten ebenfalls keine direkte Betroffenheit nach § 44 BNatSchG vorliegt, so sind sie dennoch durch den Lebensraumverlust schwerer betroffen. Trotz dessen sind auch diese Arten in der Lage

problemlos in der Lage auf benachbarte Habitate auszuweichen. Nach unserer fachgutachterlichen Einschätzung liegt somit bei keiner der im Planungsgebiet festgestellten Vogelarten eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG vor. Um bodenbrütenden Arten Schutz zu gewähren, hat der Baubeginn nach Ende der Brutzeit zu erfolgen.

Sollten Gehölze in den Randbereichen gerodet werden, sind diese in der gesetzlichen Frist vom 31. Oktober bis 28. Februar zu entfernen.

Reptilien

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als charakteristischer Besiedler von Grünflächen und Parkanlagen benötigt gehölzarme bis mäßig verbuschte Lebensräume mit einem Deckungsgrad höherer Gras- und Staudenvegetation von 30 bis 80 %, dazu niedrigwüchsige bis vegetationsfreie Bereiche sowie, als essenzielle Habitatstrukturen, Sonnenplätze, Eiablageplätze und Überwinterungsplätze in räumlicher Nachbarschaft. Diese Bedingungen sind innerhalb des untersuchten Gebiets in den entlang der Pferdekoppel, dem teils pionierbestandenen Garten, sowie der angrenzenden Randbereiche und Wege des Plangebietes gegeben. Hier sind geeignete Sonnenplätze und Eiablageplätze ebenso vorhanden wie ein ausreichendes Nahrungsangebot und Möglichkeiten zur Überwinterung.

Im Rahmen der Geländebegehungen konnten keine Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) festgestellt werden. Selbst in den für die Art potenziell geeigneten Bereichen konnten nach längerem Verweilen keine Sicht- und Hörnachweise erbracht werden. Das Untersuchungsgebiet selbst weist keine geeigneten Habitatstrukturen für Eidechsen auf.

Weitere Reptilienarten wurden bei den Beobachtungsgängen nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Reptilien (Mauereidechse / *Podarcis muralis*, Schlingnatter / *Coronella austriaca*) kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Artengruppe Reptilien ist somit eine Realisierung des Vorhabens ohne Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung und die vor Ort durchgeführten Erfassungen erbrachten folgendes Ergebnis: x Im Gebiet kommen keine pauschal nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vor.

- Für Fledermäuse fehlen im Untersuchungsgebiet Strukturen, die ihnen als Quartier dienen könnten (Gebäude, Bäume mit Höhlungen oder großflächigen Rindenablösungen). Das Gebiet wird vermutlich als fakultatives Jagdhabitat genutzt ohne direkten Bezug zum Boden (insbesondere die strukturreicheren Gärten). Dafür sind die Fledermäuse lediglich auf den Luftraum angewiesen. Dieser bleibt auch bei Realisierung des Vorhabens als Jagd- und Fluggebiet erhalten, für Arten, die Insekten im Kunstlicht der Beleuchtungseinrichtungen jagen, verbessert sich bei Realisierung der Planung die Eignung des Gebietes als Jagdhabitat. Somit sind Fledermäuse von dem Vorhaben nicht betroffen. Es werden keine Individuen getötet oder verletzt, keine Tiere erheblich gestört und keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zerstört.
- Für Feldhamster (*Cricetus cricetus*) fehlen die für ihn benötigten Habitatrequisiten gänzlich innerhalb Plangebietes, dessen Vorkommen kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der geringen Größe, der Strukturarmut, des geringen Gehölzanteils und der aktuellen intensiven Landbewirtschaftung besitzt das Plangebiet nur eine untergeordnete

Bedeutung als Lebensraum für streng oder europarechtlich geschützte Arten. x Die wenigen Einzelgehölze (Nutzgartenparzelle) weisen keine Höhlen auf, weder Spechtlöcher noch durch Morschung entstandene Höhlen. Die Sträucher besitzen zudem keine entsprechenden Habitatstrukturen, welche einen geschützten Raum für Vögel oder Fledermäuse bieten könnten. Dem entsprechend kommen im Gebiet keine Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter sowie keine Gehölzbrüter als Nistvögel vor. x Bei den Vogelarten mit möglichen Nahrungsquellen im Plangebiet handelt es sich ausnahmslos um solche, die zu den verbreiteten und zumeist häufig auftretenden Arten zählen. Aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums sind diese in der Lage, auf andere Brut- und Nahrungshabitate auszuweichen. Es kann bei diesen ubiquitären Arten (unter der Voraussetzung der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit) davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (betreffend der Lebensraum-Schadigungsverbot nach Nr. 3 und des Tötungsverbot nach Nr. 1 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) weiterhin erfüllt wird bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (betreffend des Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) weiterhin gewahrt bleibt und insofern die Schädigungs- / Störungstatbestände nicht zum Tragen kommen.

- Die Nutzung des Gebietes als fakultatives Jagd- / Nahrungshabitat für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten wie der Turmfalke ist als sicher anzunehmen. Die Realisierung des Vorhabens bleibt jedoch angesichts der geringen Größe des Plangebietes in Relation zum Aktionsradius der Vögel ohne Auswirkungen auf den Populationszustand.
- Aufgrund der Biotoptypenausstattung des Plangebietes beschränken sich die Bereiche mit Lebensraumeignung für Reptilien auf wenige Flächen.
Es konnten bei den Begehungen trotz intensiver Suche keine Reptilien nachgewiesen werden. Vor dem Hintergrund der geringen Größe geeigneter Lebensräume und des fehlenden Nachweises unter optimalen Bedingungen kann davon ausgegangen werden, dass im Untersuchungsgebiet keine Reptilien vorkommen.
- Weitere streng bzw. europarechtlich geschützte Arten aus der Artengruppe der Reptilien sowie aus anderen Artengruppen sind nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen.
- Amphibien kommen im Gebiet, abgesehen von eventuellen Zufallsaufenthalten, keine vor. Somit kann für diese Artengruppe das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.
- Xylobionte (totholzbesiedelnde) Käfer fehlen im Gebiet, da es keine Bäume mit entsprechender Habitatqualität vorkommen.
- Es kommen keine streng geschützten Pflanzenarten im Gebiet vor.

Die Realisierung der Neuausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes (Geltungsbereich Teil A) ist unter Einhaltung der unter Punkt H. festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß §44 Abs. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 2, Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 3, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 4 BNatSchG) möglich.

Die Rodung der Bäume muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1. 10. - 28./29. 2.) erfolgen. Die Beseitigung der Gras-Krautbestände hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu geschehen.

Im Herbst 2019 wurde der zweite Geltungsbereich Teil B untersucht, um das Biotoptypenspektrum zu erfassen und hinsichtlich der Habitatqualität für streng geschützte Arten zu bewerten.⁴⁰

Ausgeschlossen werden kann das Vorkommen von Feldhamster und Haselmaus. Für Fledermäuse dient das Gebiet vermutlich lediglich als fakultatives Jagdhabitat. Die meisten der vorkommenden Vogelarten verfügen über Bruthabitate außerhalb der untersuchten Fläche, so dass auch für diese Arten das Gebiet nur eine untergeordnete Rolle spielt. Auch für Arten mit komplexen Habitatansprüchen finden sich im Plangebiet Teil B keine geeigneten Lebens- und Reproduktionsbedingungen. Für die Zauneidechsen hingegen bietet das Areal teilweise gute Habitatbedingungen. Xylobionte Käfer und Amphibien können ebenfalls ausgeschlossen werden. Geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG, § 15 LNatSchG oder nach Anhang I der FFH Richtlinie, sowie streng geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.⁴¹

In drei Begehungen bei günstigen Witterungsbedingungen erfolgte die Beobachtung von Zauneidechsen im Geltungsbereich Teil B. Aufgrund dessen käme es bei einer Realisierung des geplanten Vorhabens zu einer Zerstörung von Reproduktions- und Überwinterungsstätten und damit zum Eintreten des Beschädigungsverbotes gemäß Bundesnaturschutzgesetz.⁴²

Um eine Umsetzung der Planung zu ermöglichen sind entsprechende Artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich. Konkrete ist für das vorliegende Gebiet eine Vergrämung der Zauneidechsen vorgesehen. Hierbei werden die Zauneidechsen durch das abschnittsweise Auslegen von Silofolie aus ihrem bestehenden Lebensraum verdrängt und auf die zuvor optimierte Zielfläche im Osten des Geltungsbereichs Teil B gelenkt.⁴³

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

6.2.1.6 Landschaftsbild / Erholung, Mensch

Derzeit wird das Plangebiet als regionstypische offene Agrarlandschaft wahrgenommen. Im derzeitigen Zustand stellt es den unmittelbaren Übergang zwischen der Ortslage im Osten und Süden und der freien Landschaft im Westen dar. Es ist im Westen und Osten durch Wirtschaftswege bzw. die derzeitige Ortsrandstraße erschlossen.

Die gute fußläufige Erschließung und die unmittelbare Ortsnähe weisen dem Gebiet eine Bedeutung für die ortsnahe Erholung zu.

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

6.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

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

Die Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird als gering bewertet.

⁴⁰ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung - Ergänzung, S. 1.

⁴¹ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung - Ergänzung, S. 3.

⁴² Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung - Ergänzung, S. 4.

⁴³ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung - Ergänzung, S. 5.

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

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitige, überwiegende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen weiter betrieben würde und damit der derzeitige Umweltzustand weitgehend erhalten bliebe.

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

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

Die sich ergebenden Umweltwirkungen werden in Kapitel 6.2.2.2 mit behandelt und deshalb in diesem Kapitel nicht weiter vertieft.

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

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

Arten- und Biotoppotenzial

- Beseitigung von Vegetationsbeständen, Beeinträchtigung von Pflanzenstandorten, Verlust von Strauchgehölzen. Damit verbunden:
- Vernichtung von Teillebensräumen für Vogel-, Käfer, Schmetterlings- und Insektenarten sowie andere Organismengruppen der Agrarlandschaft.

Aufgrund der bestehenden überwiegend landwirtschaftlich/weinbaulichen Nutzung, der geringen Artenausstattung des Gesamtgebiets sowie den regionaltypischen Biotoptypen der Agrarlandschaft ist die Schutzwürdigkeit nur als gering anzusehen.

Daher sind die Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial insgesamt als wenig erheblich anzusehen.

Fläche und Bodenpotenzial

- Neuversiegelung durch Flächenbefestigung und Straßenausbau (ca. 14.600 m²);
- nachteilige Veränderung der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und -neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, Biotisches Ertragspotenzial).

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt
Geltungsbereich A		
landwirtschaftliche Fläche	17.999	0
Grünland	1.822	0
Rudelralbestände	1.422	0
Grün- und Erholungsanlagen	249	0
Kleingärten	1.662	0
Grasweg	275	0
Straßenverkehrsfläche	44	44
Geltungsbereich B		
landwirtschaftliche Fläche	73	0
Rudelralbestände	7.171	0
Grasweg	35	0
Asphaltweg	9	9
Gesamt	30.761	53

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Geltungsbereich A		
Allgemeines Wohngebiet	16.863	10.118 *
Straßenverkehrsfläche	4.245	4.245
Wirtschaftsweg	83	83
Fußweg	182	182
Versorgungsfläche	25	25
Öffentliche Grünfläche	2.075	0
Geltungsbereich A		
Ersatzlebensraum Zauneidechse	4.140	0
Versickerungsfläche	3.148	0
Gesamt	30.761	14.653

* GRZ 0,4 + 50% (max 0,6)

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich, da im Plangebiet großflächig natürliche Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen vorliegen.

Klimapotenzial und Luftqualität

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von Freiflächen, Behinderung des Kalt- und Frischlufttransports, verstärkte Aufheizung der Luft über den versiegelten Flächen);
- erhöhte Abgas- und Lärmimmission durch den PKW-Verkehr sowie durch Gebäudeheizungen.

Aus der beabsichtigten Nutzung resultiert eine Steigerung des Verkehrsaufkommens. Stoffliche Emissionen sind darüber hinaus durch Gebäudeheizungen, die auf Verbrennungsprozessen basieren, zu erwarten. Bisherige Flächen mit klimatischer Gunstwirkung verlieren ihre Funktion.

Die Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität können daher aus lokaler und regionaler Sicht als Wirkungen mittlerer Erheblichkeit eingestuft werden.

Wasserpotenzial

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

Die Auswirkungen sind ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen erheblich.

Das anfallende Niederschlagswasser muss mit geeigneten Maßnahmen und Bauwerken zurückgehalten und verwertet werden. Hierzu, ist die Herstellung eines ausreichend dimensionierten Rückhalte- und Retentionsbeckens erforderlich.⁴⁴ (siehe auch Kapitel 6.2.3 Punkt: Herstellung Gestaltung und Bepflanzung der erforderlichen Retentionseinrichtungen)

Bei Durchführung geeigneter entwässerungstechnischer Maßnahmen ist die Wirkung auf das Wasserpotential gering-mittel.

Landschaftsbildpotenzial

- irreversibler Verbrauch von Flächen;
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds;
- Verminderung der Erholungsqualität.

Durch die beabsichtigte Ausweitung der bebauten Ortslage wird ein weiterer Teil der gewachsenen Kulturlandschaft zerstört bzw. verändert. Hierdurch werden die Wege zu den erholungswirksamen Freiräumen aus dem Ortskern von Stackeden-Elshem weiter. Allerdings ist dies bei der geringen Größe des Ortes und des Plangebietes wenig erheblich. Auch der verloren gehende Landschaftstyp ist in gleicher Ausprägung noch großräumig vorhanden.

Grüngestalterische Maßnahmen entlang der Gebietsränder und eine Durchgrünung des Gebietes sind jedoch in jedem Fall erforderlich.

Das Schutzgut Erholung/Landschaftsbild ist mittel empfindlich gegenüber möglichen Eingriffen.

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

Absehbare Emissionen von Lärm, Staub und Abgasen entstehen durch

- den Baubetrieb bei der Herstellung von Erschließungsanlagen und Gebäuden (temporär),
- Gebäudeheizungen mit fossilen Brennstoffen (dauerhaft),
- Lärm und Abgase aus dem alltäglichen Fahrzeugverkehr sowie durch die Betriebs- und Produktionsprozesse der zukünftigen ansässigen Gewerbebetriebe (dauerhaft).

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

Hierzu werden durch die vorgesehene Bauleitplanung keine quantitativen Aussagen gemacht. Ein regelmäßiger Anfall von typischen Hausmüll lastigen Abfällen und Reststoffen ist aufgrund der geplanten wohnbaulichen Nutzungen zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass der fachgerechte Umgang mit diesen Medien durch gesichert ist.

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

Schutzgut Mensch

Vom Vorhaben gehen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Diese stehen in unmittelbarer Wechselbeziehung zum Schutzgut Erholung/Landschaftsbild. Zu nennen sind:

⁴⁴ Ingenieurbüro Günter Retzler: Erschließung NBG „Friedhofstraße“ Ortsgemeinde Stackeden-Elshem

- Dauerhafte Veränderung eines Landschaftsausschnitts und damit des bisherigen Erlebnisraumes;
- Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch die Bautätigkeit und den damit verbundenen Fahrzeugverkehr;
- Lärmentwicklung durch den gebietsbezogenen Fahrzeugverkehr und allgemeine wohngebietstypische Nutzung in der Betriebsphase;

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden für den Planbereich Radonmessungen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht⁴⁵ schriftlich festgehalten. Der Gutachter legte für seine Untersuchungen die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes zugrunde. Es wurden 16 Radonmessbohrungen vorgenommen und entsprechende Messungen im Plangebiet veranlasst.⁴⁶

Berücksichtigung bei der Messung fanden ebenfalls die Gammastrahlungsaktivität, die Geologie und Böden der untersuchten Flächen sowie die Bodenfeuchte, die Gaspermeabilität und die Witterungseinflüsse.⁴⁷

Die gemessenen Radonaktivitätskonzentrationen in der Bodenluft bewegen sich zwischen 16,4 kBq/m³ (± 10%) und 29,0 kBq/m³ (± 10%) und liegen damit im niedrigen bis moderaten Aktivitätskonzentrationsbereich. Der Gutachter führt aus, dass die gemessenen Werte im Vergleich zur Referenzstation überschätzend sind. Es wurde aus diesem Grund eine Witterungskorrektur vorgenommen. Damit ist von niedrigeren Radonaktivitätskonzentrationen mit Werten zwischen 14,0 kBq/m³ (± 10%) bis 24,9 kBq/m³ (± 10%) auszugehen.⁴⁸

Vom Bundesamt für Strahlenschutz wurden entsprechend der Höhe der gemessenen Radonkonzentrationen Radonvorsorgegebiete definiert:⁴⁹

Radonvorsorgegebiet 0 : < 20.000 Bq/m³

Radonvorsorgegebiet I : 20.000 – 40.000 Bq/m³

Radonvorsorgegebiet II : > 40.000 – 100.000 Bq/m³

Radonvorsorgegebiet III : > 100.000 Bq/m³

Nach den ermittelten Werten kann das Plangebiet den Radonvorsorgeklassen 0 und I zugeordnet werden. Der Gutachter greift an dieser Stelle eine Empfehlung des Bundesamtes für Strahlenschutz auf, gemäß der für Böden mit hoher Gaspermeabilität eine Erhöhung der Radonvorsorgeklasse vorzunehmen ist.⁵⁰

Direkte derzeitige oder zukünftige negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wurden nicht festgestellt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz vor Strahlenbelastung aus geogenem Radon beziehen sich vor allem auf die gasdichte Ausführung der Gebäudefundamente.

⁴⁵ GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft NBG „Friedhofstraße“, Stackeden-Elshem, Oppenheim, 21. März 2019.

⁴⁶ Vgl.: GeoConsult Rein: Radonbelastung..., S. 9f.

⁴⁷ Vgl.: GeoConsult Rein: Radonbelastung..., S. 10ff.

⁴⁸ Vgl.: GeoConsult Rein: Radonbelastung..., S. 19ff.

⁴⁹ Vgl.: GeoConsult Rein: Radonbelastung..., S. 24.

⁵⁰ Vgl.: GeoConsult Rein: Radonbelastung..., S. 23.

Insgesamt sind keine Auswirkungen zu erwarten, die sich nachhaltig negativ auf die menschliche Gesundheit oder die Bevölkerung auswirken würden und dem Gebiet selbst zuordenbar wären. Dies wird durch die Flächenkonzeption und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet. Weitergehende schützende Regelungen obliegen dem konkreten Baugenehmigungsverfahren einzelner Vorhaben.

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Mensch wird als gering eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen. Der Abriss einer Gartenlaube führt in geringem Maße zum Verlust von Sachgütern.

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

Weitere Auswirkungen sind im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Ein besonderes Unfall- oder Katastrophenrisiko besteht nicht.

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

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

Vom Gebiet selbst ausgehende Wirkungen über seine äußeren Grenzen hinaus sind zu erwartende Geräuschemissionen durch die Erhöhung des Fahrzeugverkehrs der zuführenden Straßen durch die Ortslage von Stackeden-Elshelm sowie der erhöhte Anfall von Abwasser in der Kanalisation.

Auswirkungen durch optische Störung (Bewegungsunruhe) und Baulärm in der Bauphase von Verkehrs- und Gebäudeobjekten bestehen eventuell durch die Nachbarschaft von Bauflächen zum südlich anschließenden Friedhof.

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

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

6.2.2.8 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

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

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

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

Soweit eine Festsetzung nicht möglich sein sollte, sind sie als Empfehlungen anzusehen, die in der Begründung des Bebauungsplanes unter dem Kapitel ‚Hinweise‘ aufgeführt werden und ggf. über Verträge oder Verpflichtungserklärungen realisiert werden.

Maßnahmen des Artenschutzes

Um Verstöße gegen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen folgende Maßnahmen für das Teilgebiet A empfohlen.

- Die Gras-Kraut-Bestände mit den Gehölzen auf der Gartenparzelle sollten außerhalb der Vogelbrutzeit beseitigt werden, um die Schädigung eventueller Freibrüter-Bruten mit Sicherheit auszuschließen.
- Als Eingriffskompensation für den Turmfalken sollte der Einbau von Brutnischen in den Gebäuden und/oder das Aufhängen von Nisthilfen festgeschrieben werden. Daneben sollten Nahrungshabitate geschaffen werden.
- Als Kompensationsmaßnahmen für den Star werden das Anbringen von Nisthilfen, das Pflanzen von beerentragenden heimischen Sträuchern und die Schaffung ausreichend großer v.a. kurzrasiger Wiesenflächen (ideal: Beweidung) vorgeschlagen.
- Um die Population des Haussperlings vor Ort in einem vergleichsweise günstigen Erhaltungszustand zu erhalten, sollte schon bei der Bauausführung darauf geachtet werden, dass Brutplätze von vornherein geschaffen werden (Niststeine, eingepante Aussparungen, Nistkästen) und die von ihm benötigten Requisiten (Sandbadestellen, Brachestreifen, Hecken) in ausreichendem Maße eingepant werden.
- Zur Bestandssicherung des Bluthänflings sollten halboffene, mit Brachflächen (Nahrungssuche) und Hecken (Brutplatz und Singwarte) durchsetzte Bereiche erhalten oder geschaffen werden.

Für den Geltungsbereich Teil B ist die Durchführung folgender Maßnahme erforderlich, um nicht gegen die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu verstoßen.

- Vergrämung der Zauneidechsen:
Hierbei werden die Zauneidechsen durch das abschnittsweise Auslegen von Silofolie aus ihrem bestehenden Lebensraum verdrängt und auf die zuvor optimierte Zielfläche im Osten des Geltungsbereichs Teil B gelenkt.⁵¹
Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche (M2) festgesetzt. Dort ist die Optimierung von Zauneidechsen-Habitaten durch Anlage von kombinierten Holz- und Sandhaufen als Eiablage, Sonnen- und Versteckplätze vorgesehen. Die Lage der Fläche bietet eine gute Sonnenexposition und ein gutes Nahrungsangebot.
Auf der betroffenen Fläche der geplanten Regenrückhaltung sind vor Beginn jeglicher Bautätigkeit die vorhandenen Zauneidechsen zu vergrämen. Diese Maßnahme muss im Zeitraum nach der Winterruhe und vor Beginn der Eiablage (April - Mitte Juni) stattfinden. Im konkreten bedeutet dies, dass vor Beginn der Baumaßnahmen möglichst alle in dem dauerhaft von Zauneidechsen besiedelten Eingriffsbereich lebenden Tiere in geeignete, benachbarte Lebensräume zu vergrämen sind.
Die Zielfläche der Eidechsenvergrämung bietet nach entsprechender Vorbereitung geeignete Vegetationsstrukturen sowie eine ausreichende Nahrungsgrundlage für die lokale Teilpopulation. Durch die Maßnahmen werden Lebensraum und Habitatqualität für die streng geschützten Zauneidechsen erheblich gesteigert. Insgesamt bildet die vorgesehene Vergrämungsfläche nach Durchführung der Maßnahmen in ihrer Gesamtheit einen für Zauneidechsen hervorragend geeigneten Lebensraum mit einem sehr guten Deckungs- und Nahrungsangebot sowie genügend Sonderstrukturen wie Sonnen-, Eiablage- und Überwinterungsplätzen. Darüber hinaus kommt die Anlage von Habitatrequisiten (Holz-

⁵¹ Vgl.: viriditas: ... Artenschutzrechtliche Prüfung - Ergänzung, S. 5.

und Sandhaufen) über eine deutliche Steigerung der Zahl ökologischer Nischen auch vielen Vertretern aus anderen Artengruppen zu Gute.

Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Teilpopulation sind auf der Zielfläche der Vergrämung Pflegearbeiten erforderlich, um die Habitatqualität für Zauneidechsen sicherzustellen. Die Eidechsenhabitate und ihr unmittelbares Umfeld sind bei Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich durch Mahd mit Freischneidern offen zu halten. Der nicht mit Eidechsenobjekten bedeckte Bereich ist ebenfalls nach Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich unter Erhalt von Altgrasbeständen auf 20 % der Fläche zu mähen. Diese Maßnahmen sollten unter Anweisung einer Umweltfachbegleitung erfolgen. Die Biotoppflegemaßnahmen auf der Zielfläche sind in extensiver Form dauerhaft fortzuführen, um die Fläche als Zauneidechsenlebensraum zu erhalten.

Gebietseingrünung und Grüngestaltung der nicht überbauten Flächen

Zur Schaffung einer Gebietseingrünung und eines Sichtschutzes sind pro 10 lfdm 20 Sträucher und mit einem Abstand von nicht mehr als 18 m Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Im Ost-West verlaufenden Teil am Nordrand des Gebietes ist die Anlage der Fläche als durchgehender sanft modellierter Erdwall mit einer Höhe von ca. 30 cm über dem Außengelände zulässig. Die nördlichsten 2 m sind als Grasweg anzulegen. (Maßnahme A1)

Auf der mit A2 bezeichneten Fläche ist ergänzend zu den vorhandenen Bäumen eine durchgängige dichte Strauchhecke mit mindestens fünf Sträuchern je 10 lfdm anzulegen.

Auf der mit A3 bezeichneten Fläche ist eine dichte Schnithecke, vorzugsweise aus Hainbuchen, anzulegen. Pro lfdm sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.

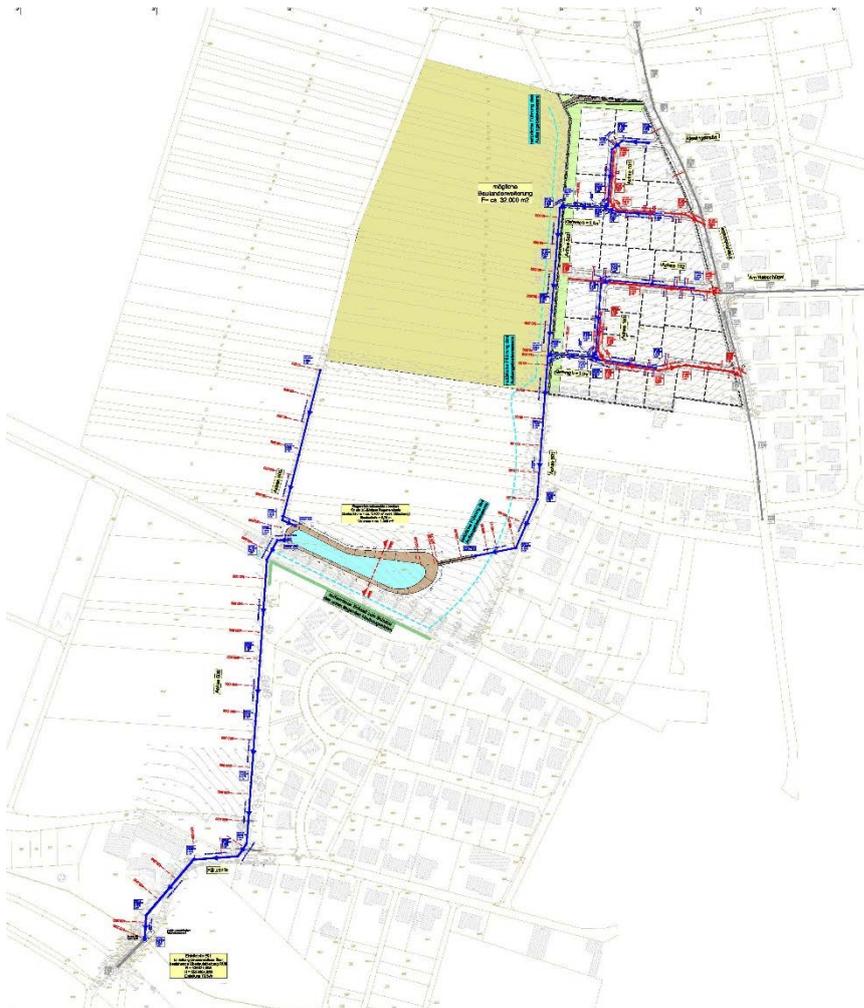
Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünbereiche anzulegen. Je Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten.

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

Herstellung Gestaltung und Bepflanzung der erforderlichen Retentionseinrichtungen

Zur schadlosen Abführung und Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers wird ein ausreichend dimensionierten Rückhalte- und Retentionsbecken hergestellt. Die erforderliche Fläche ist als Geltungsbereich Teil B im Bebauungsplan integriert. Lage, Dimensionierung, Zu- und Abflussleitungen werden in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren dargelegt.⁵²

⁵² Ingenieurbüro Günter Retzler: Erschließung NBG „Friedhofstraße“ Ortsgemeinde Stackeden-Elshem



Gesamtübersichtsplan, Entwässerungskonzept, Auszug. Quelle: Ing.-Büro Retzler, Stand 19. Dezember 2019)

Die für die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlichen Becken sind als modellierte Erdbecken mit auszubilden und mit einer Gras- und Staudenvegetation zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten. Die genaue Ausführung ist im Rahmen der wasserrechtlichen Planung zu regeln.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Zum Ersatz der im Gebiet nicht leistbaren Kompensation für den Eingriff in den Bodenhaushalt werden 1,21 ha Ausgleichsfläche benötigt.

Hierzu werden entsprechende Flächenanteile auf die Parzellen 81 und 82 im Erstaufforstungsblock in der Gem. Essenheim / Flur 13 und im Biotopkomplex Mittelwaldkonzept Ober-Olmer Wald II in Anrechnung gebracht

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. Weiterhin wird auf die Vorschriften der DIN 18915 und der DIN 18 917 verwiesen.

Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

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

Schutz von Boden, Flora, Fauna und Grundwasser

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

Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Zum Schutz von Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bauausführung sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen greifen die Vorschriften der DIN 18920.

Ausführung der Pflanzungen

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

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

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

Grundsätzlich andere Planungsalternativen bestehen nicht.

Der Standort der vorliegenden Bebauungsplanung ist als Ergebnis umfassender Betrachtungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) zu sehen.

6.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j

Solche Wirkungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da hier nur Wohn- und wohnverträgliche Nutzungen zulässig sind.

6.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

Technische Verfahren

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

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen zur Beurteilung einer möglichen Radonbelastung, zur Versickerungsfähigkeit, zur schadlosen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und zur Untersuchung des Baugrundes zur Anwendung.

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

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

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

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

Solche Maßnahmen werden zum derzeitigen Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Stackeden-Elsheim beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung der weiterhin anhaltenden Nachfrage. Vorgesehen ist die Ausdehnung der Wohnbebauung ausgehend von der Friedhofstraße nach Westen.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 3,1 ha.

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.

Insbesondere die Wirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich, da im Plangebiet natürliche Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen vorliegen. Ebenfalls erheblich sind die Auswirkungen auf das Wasserpotenzial. Durch die Ableitung und Retention des anfallenden Niederschlagswassers in einem nachgelagerten Erdbecken kann die Eingriffserheblichkeit allerdings auf ein wenig erhebliches Maß reduziert werden.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen können durch Maßnahmen im Plangebiet sowie externe Maßnahmen kompensiert werden.

6.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die zur Erstellung des Berichtes genutzten Quellen sind jeweils unmittelbar im entsprechenden Kapitel bzw. dort mit Fußnote aufgeführt.

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 von Behörden und Trägern öffentlicher Belange 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 vorlaufend oder während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge lieferten dabei wichtige Erkenntnisse.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ging auch eine größere Anzahl an Bürgerstellungnahmen ein. Hier wurden hauptsächlich die Themen Verkehr, Straßenbreiten und Parken, bezahlbarer Wohnraum, Entwässerung sowie die Kosten für Erschließung und Entwässerung angesprochen.

Hinsichtlich des Verkehrs, der durch das vorliegende Plangebiet zu erwarten ist, ist nicht davon auszugehen, dass dieser eine wesentliche Mehrbelastung darstellen wird. Die Straßenbreiten wurden von einem versierten Fachbüro dimensioniert und ermöglichen die Unterbringung von Fußgängerbereichen und Parkstreifen. Diese Ausgestaltung entspricht den Planungsabsichten der Gemeinde. Mit der Einbeziehung von Teilen der Friedhofstraße in den Bebauungsplan wollte die Gemeinde die Engstellen in der Friedhofstraße abschaffen und gleichzeitig gewisse städtebauliche Qualitäten im Straßenraum schaffen. Hierzu zählt das Angebot von öffentlichen Stellplätzen inkl. einer Begrünung und die Ergänzung eines Fußweges. Hervorzuheben ist auch, dass dieser Straßenausbau auch Vorteile für die Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen bietet. Die Stellplätze im Straßenraum sind in erster Linie für Besucher der Anwohner vorgesehen.

Eine direkte Anbindung an die Landstraße weiter südwestlich ist Bestandteil von längerfristigen Planungen, auch im Zusammenhang mit einer möglichen Gebietserweiterung nach Westen. Zum derzeitigen Zeitpunkt steht diese Überlegung aufgrund der Entfernung und der überschaubaren Größe des Baugebietes jedoch außer Verhältnis.

Flächen für bezahlbaren Wohnraum wurden nach Prüfung durch die Gemeinde im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgesehen. Der Geltungsbereich ist mit seiner exponierten Lage und in Bezug auf die Topographie weniger für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geeignet. Es ist darüber hinaus auf die damit einhergehende erhöhte Verkehrsbelastung zu verweisen, die an dieser Stelle vermieden werden soll. Der Gemeinde ist jedoch die Wichtigkeit dieser Thematik bekannt, so dass die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum an anderen Stellen im Gemeindegebiet bereits vorgesehen ist bzw. geprüft wird.

In Bezug auf die Entwässerung wurden vorab verschiedene Flächen geprüft. Die vorliegende Fläche wurde als geeignet und verfügbar eingestuft. Bezüglich der angesprochenen Kosten für die Erschließung und die Entwässerungseinrichtungen ist auf die nachgeordnete Ebene des Erschließungsbeitragsrechts zu verweisen.

Die Einwände der Bürger stehen der Bebauungsplanung somit nicht entgegen.

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

Nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass die Satzung an mindestens einem wesentlichen Fehler leidet. Im vorliegenden Fall wurde die für diesen Bebauungsplan erforderliche Genehmigung nicht erteilt, der Bebauungsplan wurde versehentlich unmittelbar nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung bekanntgemacht. Konkret handelt es sich um einen beachtlichen Fehler gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Darüber hinaus erschien es geboten, bezüglich des Thema Artenschutzes die Abwägung zu präzisieren und die Satzungsfassung entsprechend zu ergänzen.

Nach § 214 Abs. 4 BauGB können Fehler im Verfahren durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden. Es besteht dann auch die Möglichkeit die Satzung rückwirkend in Kraft zu setzen.

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wurde in der Abwägung und der Satzungsfassung explizit auf den vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den zugehörigen städtebaulichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestellt, der die Vergrämuungsmaßnahmen formal sicherstellt. Die Beschlüsse über die Abwägung und die Satzung wurden erneut gefasst.

Der Bebauungsplan wird in dieser Form zur Genehmigung eingereicht. Im Anschluss kann die Ausfertigung und die Bekanntmachung erfolgen. Auf eine rückwirkende Inkraftsetzung wird im vorliegenden Verfahren verzichtet.

8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

8.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE

Boden und Baugrund

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 19731, DIN 18915 und die DINs EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hebt die bekannte Hangrutschgefährdung des Baugeländes hervor und verweist auf entsprechende Vorsorgemaßnahmen. Für die Erschließung werden folgende Hinweise abgegeben:

- **Projektbezogene Baugrunduntersuchungen: Für jedes Bauvorhaben ist ein Baugrundgutachter/Geotechniker mit regionaler Erfahrung einzubeziehen und eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4020, sind zu beachten.**
- **Wahrung des Hanggleichgewichts: Von besonderer Bedeutung ist die Beachtung des Hanggleichgewichtes. Das heißt, dass nach der Bebauung keine wesentlichen zusätzlichen Lasten im Vergleich zum Ausgangszustand im Hang wirksam sein sollten. Konkret heißt das, dass anfallender Bodenaushub abzufahren und nicht auf dem Grundstück für Terrassierungsarbeiten wieder verteilt werden darf.**
- **Beschränkung der Eingriffstiefen: Unabhängig von der Wahrung des Hanggleichgewichtes sollten bauzeitliche Anschnitte, wie das Anlegen von Baugruben sowie dauerhafte Eingriffe in das Gelände, wie Terrassierungen, höhenmäßig beschränkt werden. Vorbehaltlich der Ergebnisse und Vorgaben von Seiten der Baugrundgutachter/Geotechniker wird von Seiten des LGB vorab eine Begrenzung dauerhafter Eingriffe auf maximal etwa 1,5 m Höhe/Tiefe empfohlen.**
- **Setzungsunempfindliche Bauweise: Wir empfehlen sämtliche Bauvorhaben setzungsunempfindlich zu entwerfen und auszuführen. Dies schließt insbesondere eine ausgesteifte Gründung, wie z.B. die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte, ein.**
- **Verzicht auf Versickerungsanlagen: Im Baugebiet dürfen keine Anlagen zur Versickerung anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwasser gebaut werden. Anfallendes Wasser ist zu fassen und schadlos abzuleiten.**

- **Die Inklinometermessungen sind bis auf Weiteres regelmäßig fortzusetzen (siehe auch Flyer „Sicher Bauen in Rheinhessen“, online abrufbar unter: <https://www.lqb-rlp.de/service/lqb-downloads/ingenieurgeologie.html>)**

Archäologie - Erdarbeiten

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte bittet um weitere Einbindung in die Planungen. Die Behörde würde die Erdarbeiten begutachten, die vier Wochen vor Beginn bei ihr angezeigt werden müssen. Außerdem unterliegen etwa zu Tage kommende Fossilienfunde etc. gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht.

Die finanzielle Beteiligung des Vorhabensträgers richtet sich nach § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz und der entsprechenden Verwaltungsvorschrift und ist im Vorfeld rechtzeitig mit der Behörde abzustimmen.

Kontaktdaten der Behörde: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte-, Niederberger Höhe 1, D-56077 Koblenz, 0261-6675-3033, Fax 0261-6675-3010.

Archäologische Funde

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie teilt mit, dass es sich beim dem Plangebiet um eine archäologische Verdachtsfläche handelt. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Behörde wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme. Zur Erhöhung der Planungssicherheit ist daher eine vorherige geomagnetische Prospektion des Geländes (Daten, die auch von den Kampfmittelräumdiensten genutzt werden) sehr zu empfehlen.

Denkmalschutz

Die Generaldirektion kulturelles Erbe weist darauf hin, dass es sich bei dem südlich des Geltungsbereiches befindlichen Friedhof Stackeden-Elshem um ein Kulturdenkmal handelt. Um die Beeinträchtigung des Friedhofes weitestgehend zu vermeiden, wird empfohlen, für die geplanten Neubauten eine zurückhaltende Farbgebung zu wählen.

Zu bedenken ist außerdem, dass u.a. die Einfriedungsmauer des Friedhofs unter Denkmalschutz steht. Straßenarbeiten, Erdaushübe oder andere Maßnahmen in direkter Nähe zur Einfriedung müssen auf diese Rücksicht nehmen, so dass sie vor Beschädigungen geschützt werden kann.

Starkregen / Überflutungsschutz

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass das anfallende Wasser von extremen Niederschlagsereignissen, die größer als das Bemessungsereignis der Regenwasserkanäle sind, auf den Straßenflächen stehen bzw. abfließen wird. Hier sollten Straßenverläufe und Straßengefälle so gewählt werden, dass dieses Wasser schadlos zum nächsten Gewässer oder zu freiem Gelände hin abfließen kann. Grundstückseigentümer, insbesondere in Bereichen, wo ein schadloser Abfluss zum nächsten Gewässer oder zu freiem Gelände nicht gegeben ist, beispielsweise an Straßentiefpunkten, sollten hierauf hingewiesen und Beratungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

8.2 WEITERGEHENDE HINWEISE

Abholung Abfallbehälter

Es wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Mainz-Bingen darauf hingewiesen, dass aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit die Sackgasse in westlicher Richtung nicht von Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden kann. Da es sich jedoch voraussichtlich nur um jeweils ein dort angeschlossenes Wohngebäude handelt, ist der Müll von den Bewohnern zu den Abfallentsorgungstagen an die Ringerschließungsstraße zu bringen.

Altlasten

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion teilt mit, dass für den Planungsbereich keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt sind. Es wird daraufhin gewiesen, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden. Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten.

Bedarf Kindergartenplätze

Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird von der Gemeinde für diesen Bebauungsplan nicht als gesondert zu betrachtendes Thema gesehen. Vielmehr handelt es sich hierbei um eine Aufgabe der Gemeinde, die auf Grundlage ihrer tatsächlichen und geplanten Wohnbauausweisungen und Bevölkerungsentwicklung den Bedarf an Kindergartenplätzen ermitteln muss, um dementsprechend reagieren zu können.

Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes von dem auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erschlossenem Bergwerksfeld ‚Elsheim‘ überdeckt wird.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Abbau unter Bergaufsicht.

Die Behörde weist weiter darauf hin, dass keine Prüfung der Ausgleichsfläche in Bezug auf Altbergbau erfolgte. Sofern die Ausgleichsmaßnahme den Einsatz von schweren Geräten erfordert, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

Erdwärmennutzung

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde.

Die Untere Wasserbehörde weist ergänzend darauf hin, dass für den Fall, dass Erdwärmesonden in Rutschungsgebieten gebaut werden, diese einer zusätzlichen mechanischen Beanspruchung unterliegen. Dort besteht das Risiko von Verlust bzw. Zerstörung der Erdwärmesonde (vgl. Leitfa-

den zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden des Landesamts für Geologie und Bergbau). Ggf. sind Erdwärmesonden ausgeschlossen.

Hinweise der Landwirtschaftskammer

Sollten beim Bau des Oberflächenentwässerungskanals landwirtschaftliche Flächen befahren werden sind die mit der Maßnahme verbundenen Flur- und Aufwuchsschäden sowie Folgeschäden den Bewirtschaftern in vollem Umfang zu entschädigen. Es ist zwingend darauf zu achten die angrenzenden Weinberge bei den Bauarbeiten nicht zu beschädigen. Die Arbeiten sollten in der vegetationslosen Zeit (bestenfalls Januar – April) und nur in enger Absprache mit den örtlichen Landwirten erfolgen.

Sollte sich nach Fertigstellung der Maßnahme herausstellen, dass landwirtschaftliche Flächen vernässen, bzw. die Entwässerung nicht ordnungsgemäß funktioniert sind die entstehenden Schäden gutachterlich zu beurteilen, ggf. zu entschädigen und die Maßnahme auszubessern.

Löschwasser

Nach Aussage der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH kann im ausgewiesenen Geltungsbereich die Löschwassermenge in Höhe von 48/m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden; dies entspricht dem DVGW Arbeitsblatt W405.

Die Festlegung der Löschwasserentnahmemöglichkeiten, d.h. der Unterflurhydranten, bzgl. Ihrer Anzahl und Anordnung im öffentlichen Straßenbereich, erfolgt u.a. unter Beachtung der Prämissen des vorgenannten Regelwerks. Ebenfalls darauf basiert die Dimensionierung der örtlichen Versorgungsanlage. Dies bedeutet, dass der Netzdruck während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreitet. Der Löschwasserbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt.

Im oben ausgewiesenen Gebiet liegt der Ruhedruck zwischen 1,8-4,0 bar. Je nach Abnahme im vorgelagerten Ortsnetz, kann dieser noch variieren. Bauwilligen, denen dieser Druck zu niedrig ist, empfehlen wir eine hausinterne Druckerhöhungsanlage zu installieren.

Niederschlagswassernutzung

Bei der Nutzung von in Zisternen gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986, die DIN 1988 sowie die DIN 2001 zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Vorhaben informiert werden. Des Weiteren ist seit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01. Januar 2003 eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (hier: Gesundheitsamt Mainz) gegeben.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung soll mit den zuständigen Erschließungsträgern koordiniert werden.

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

dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Stackeden-Elsheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im April 2021

 1329 04 Be FzG/hf

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elsheim hat in seiner Sitzung am 16. April 2018 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 11. Mai 2018 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 14. August 2018 eingeleitet.

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 am 18. September 2018. Die Planunterlagen konnten im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm eingesehen werden.

5. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elsheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 29. Oktober 2018 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 mit Schreiben vom 16. Juli 2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 17. August 2020.

7. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 09. Juli 2020 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘.

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 17. Juli 2020 bis zum 17. August 2020 aus.

9. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elsheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01. Februar 2021 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 Stackeden-Elsheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 01. Februar 2021 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 25. Februar 2021 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘.

.....
Ortsbürgermeister Dienstsiegel

13. Ergänzendes Verfahren

Nach Prüfung der ausgefertigten Satzung ist festgestellt worden, dass diese Satzung nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Zur Fehlerbehebung wurde zu diesem Bebauungsplan gemäß § 214 Abs. 4 BauGB ein ergänzendes Verfahren durchgeführt.

14. Prüfung der Anregungen im ergänzenden Verfahren:

Der Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elsheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB in seiner Sitzung am 26. April 2021 erneut geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

15. Beschluss des Bebauungsplanes im ergänzenden Verfahren:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elsheim den überarbeiteten Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 26. April 2021 erneut als Satzung beschlossen.

16. Ausfertigung:

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

17. Genehmigung:

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen.

.....
Stempel Unterschrift

18. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘.

.....
Ortsbürgermeister Dienstsiegel