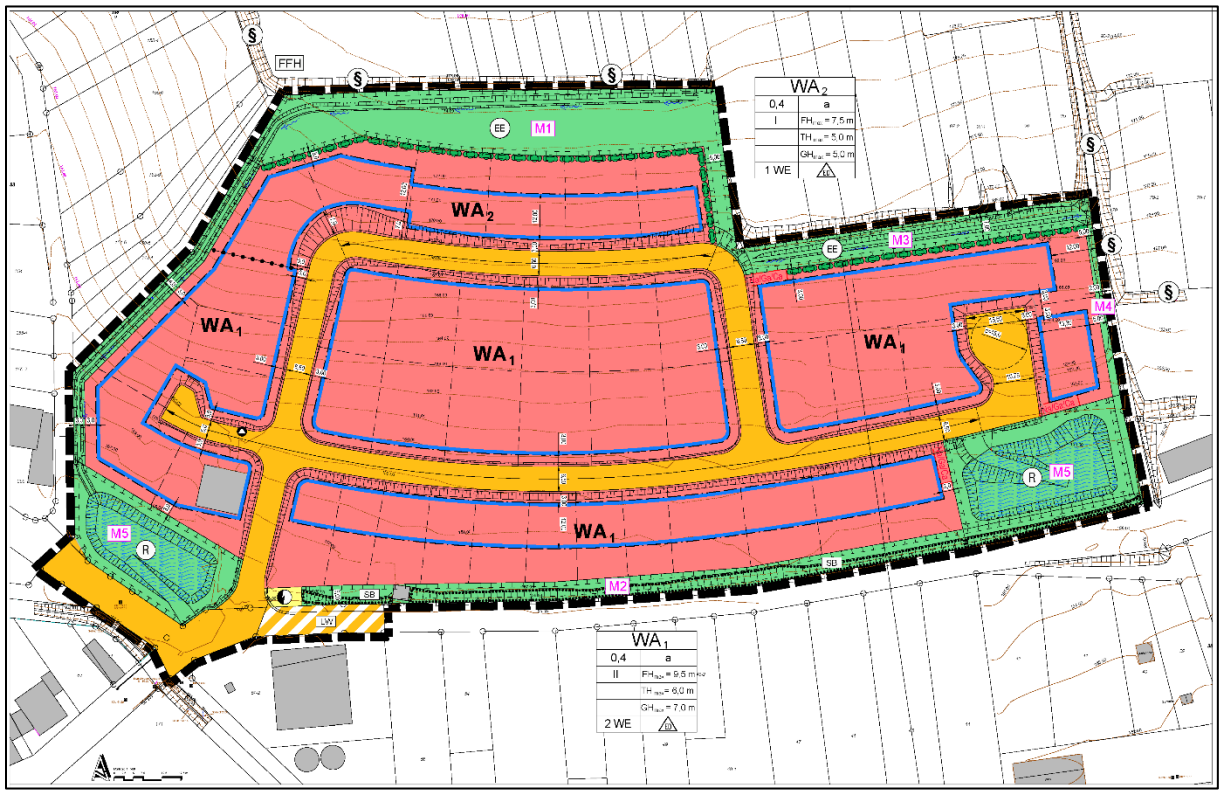
Gemeinde Schornsheim
Bebauungsplan
“Gänsweide“
Begründung

Entwurf - Fassung vom 20. Februar 2024



MVV Regioplan GmbH

Projektleitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
Projektzeichnung: Horst Schulzki

Projekt-Nr.: ETS 956/02

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email info@mvv-regioplan.de
Internet www.regioplan.com

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: PLANUNGSBERICHT - BEGRÜNDUNG 5
1 Anlass und Ziel der Planung 5
2 Lage im Raum 6
3 Planungsvorgaben 8
3.1 Rechtsgrundlagen 8
3.2 Regionalplan 8
3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) 9
4 Bestandssituation 11
4.1 Städtebauliche Situation 11
4.2 Bestandsnutzung 11
4.3 Verkehrliche Anbindung sowie Ver- und Entsorgung 12
4.4 Lärmemissionen, Lärmimmissionen 12
4.5 Pflanzen, Tiere, Biotope (Detailliert im Umweltbericht) 13
4.6 Boden/ Altlasten/ Kampfmittel/ Wasserhaushalt 15
4.7 Klima/ Luft 16
4.8 Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter 16
4.9 Einziehung von Flurwegen durch Satzung 17
5 Planungsinhalte des Bebauungsplans 18
5.1 Städtebauliches Konzept 18
5.2 Erschließung 18
5.3 Planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung 20
6 Zusammenfassung des Umweltberichts 42
TEIL B: UMWELTBERICHT 43
7 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 43
7.1 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens 43
7.2 Beschreibung der Festsetzungen 46
8 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 49
8.1 Fachgesetze 49
8.1.1 Baurecht 49

8.1.2 Naturschutzrecht *49*
8.1.3 Wasserrecht *53*
8.1.4 Immissionsschutzrecht *53*
8.2 Fachpläne 54
9 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 55
9.1 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung 55
9.1.1 Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit *55*
9.1.2 Schutzgut Fläche *56*
9.1.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter *56*
9.1.4 Schutzgut Biotope *56*
9.1.5 Schutzgut Pflanzen *59*
9.1.6 Schutzgut Tiere *59*
9.1.7 Schutzgut Boden *60*
9.1.8 Schutzgut Wasser *61*
9.1.9 Schutzgut Klima / Luft *62*
9.1.10 Schutzgut Landschaftsbild (Erholung) *62*
9.1.11 Wechselwirkungen *63*
9.1.12 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung *63*
9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 64
9.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit *64*
9.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter *65*
9.2.3 Schutzgut Fläche *65*
9.2.4 Schutzgut Biotope - Integrierte Biotopbewertung *65*
9.2.5 Schutzgut Biotope - schutzgutbezogene Bewertung *68*
9.2.6 Schutzgut Pflanzen- schutzgutbezogene Bewertung *69*
9.2.7 Schutzgut Tiere- schutzgutbezogene Bewertung *69*
9.2.8 Schutzgut Boden - schutzgutbezogene Bewertung *69*
9.2.9 Schutzgut Wasser - schutzgutbezogene Bewertung *70*
9.2.10 Schutzgut Klima / Luft - schutzgutbezogene Bewertung *71*
9.2.11 Schutzgut Landschaftsbild (Erholung) - schutzgutbezogene Bewertung *71*
9.2.12 Andere erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase *71*
9.2.13 Wechselwirkungen *72*

9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen 73

9.3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen 73

9.3.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 73

9.3.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz 73

9.3.4 Schutzgüter Pflanzen, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild 74

9.3.5 Schutzgut Biotope – Integrierte Biotopbewertung 74

9.3.6 Schutzgut Boden – schutzgutbezogene Kompensation 75

9.3.7 Schutzgut Biotope – schutzgutbezogene Kompensation 75

9.3.8 Schutzgut Tiere / Zauneidechse – schutzgutbezogene Kompensation 76

9.3.9 Maßnahmenumsetzung 76

9.3.10 Maßnahmen zur Überwachung 76

10 Alternative Planungsmöglichkeiten 76

11 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB 76

12 Zusätzliche Angaben 76

12.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 76

12.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt 77

13 Allgemein verständliche Zusammenfassung 78

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage im Raum 6
Abbildung 2: Geltungsbereich und Flurstücke 7
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan 9
Abbildung 4: Lage des Baugebietes im FNP der VG für die OG Schornsheim 9
Abbildung 5: Teiländerung des FNP für eine effiziente Erschließung/Bebauung 10
Abbildung 6: Bestand im Luftbild (Quelle: Google Earth) 11
Abbildung 7: Abstandspuffer zur Sicherung und Aufwertung der Biotopstrukturen 14
Abbildung 8: Flächenbilanz 15
Abbildung 9: Lage, Standort, Umfang des Plangebietes (google earth) 44
Abbildung 10: Flächenbedarf bzw. Bedarf an Grund und Boden 45
Abbildung 11: Randlicher Biotopkomplex mit geschützten Biotptypen 50
Abbildung 12: Erfasste Vogelarten 52
Abbildung 13: Biotoptypen im Plangebiet, Foto mit Blick von Südwesten 57
Abbildung 14: Biotoptypen der Biotopwertliste und Flächenanteile im Plangebiet 58
Abbildung 15: überwiegend randlich (außerhalb) gelegene Eidechsenlebensräume 60
Abbildung 16: Bilanz der Vegetationsflächen 65
Abbildung 17: Biotopwertbezogener Kompensationsbedarf; Eingriffs-Ausgleichsbilanz 67
Abbildung 18: Anteil versiegelter Flächen 70

ANLAGEN

- Bebauungsplan Planzeichnung
- Bebauungsplan textliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise
- Raum- und umweltplanerische Prüfung geplanter Wohnbauflächen als Grundlage für die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans; Jestaedt + Partner, Mainz, 2018
- Geotechnischer Bericht, Rubel & Partner, 55286 Wörrstadt, 2020
- Artenschutzrechtliche Prüfung, viriditas, 55413 Weiler, 2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse, viriditas, 55413 Weiler, 2022
- Maßnahmenkonzeption Artenschutz; viridatis, 55413 Weiler, 2024
- Kompensationsflächenkataster VG-Wörrstadt, Externe Kompensation Gemeinde Schornsheim Wohngebiet „Gänsweide“, viriditas, 55413 Weiler, 2023
- Schalltechnische Untersuchung, Köhler&Leutwein, 76229 Karlsruhe, 2020
- Schalltechnische Untersuchung, ISU mbH, 54624 Bitburg, 2014
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 97230 Estenfeld, 2019

TEIL A: PLANUNGSBERICHT - BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Nachfrage nach Wohnraum ist wie im gesamten Einzugsgebiet der Rhein-Main-Region auch in Schornsheim sehr groß. Sowohl aus der Gemeinde wie auch aus der Region liegen der Verwaltung Anfragen vor.

In der Ortsgemeinde Schornsheim sind für Bauwillige aktuell keine Wohnbauflächen verfügbar. Die u.a. im Rahmen des Raum+ Monitor Programms des Landes Rheinland-Pfalz erfassten wenigen Baulücken als Innenentwicklungspotentiale können nicht zeitnah aktiviert werden. Ergänzend zur Nachverdichtung als kontinuierliche kommunale Entwicklungsaufgabe ist es daher aufgrund des Bedarfs erforderlich, nach Jahren ohne Außenentwicklung auf die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Außenreserve zurückzugreifen. Planungsziel bleibt weiterhin die Schaffung von Wohnraum zur Deckung insbesondere auch des örtlichen Eigenbedarfs vor allem für junge Familien. Mit dem Baugebiet soll der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen, wie er von der Regionalplanung für die Ortsgemeinde Schornsheim kalkuliert wurde, gedeckt werden.

Der Gemeinderat hat daher am 04.12.2019 entschieden, das Baugebiet „Gänsweide“ zu entwickeln und hat hierzu den Aufstellungsbeschluss für ein Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die Verzögerungen aufgrund der artenschutzrechtlichen Anforderungen führten dazu, dass der Bebauungsplan nach erfolgter Offenlage nicht in der für die Verfahren nach § 13b BauGB gesetzten Frist bis zum 31.12.2021 abgeschlossen werden konnte. Da der § 13b BauGB vom Bundesgesetzgeber nochmals eingeführt wurde, wurde am 06.07.2022 auch nochmals ein Aufstellungsbeschluss für ein Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Bebauungsplan wurde einschließlich der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten und genehmigten artenschutzrechlichen (Umsiedlungs-) Maßnahmen nochmals offengelegt. Der Satzungsbeschluss wurde am 11.07.2023 fristgerecht gefasst. Er wurde aber aufgrund des Urteils des BVerG vom 18.07.2023 zur Unvereinbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB mit dem Europarecht nicht mehr bekanntgemacht. Mit dem Aufstellungsbeschluss für ein Regelverfahren soll der unveränderte Bebauungsplan rechtssicher zur Rechtskraft gebracht werden.

Im wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Wörrstadt mit seiner redaktionellen Fortschreibung von 2017 ist das Plangebiet in seinem südlichen Teil bereits dargestellt. Städtebaulich und erschließungstechnisch ist eine Vergrößerung des bislang bereits im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Allgemeinen Wohngebietes notwendig. Aufgrund dieser Vergrößerung nach Norden erfolgt die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes II im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2 Lage im Raum

Das Plangebiet (s. Abbildung 1) liegt am östlichen Ortsrand, dort wo die Weiherstraße und die Mühlerstraße an der Querung des Schornsheimer Grabens zusammenkommen.

Abbildung 1: Lage im Raum

Der Geltungsbereich (s. Abbildung 2) hat eine Größe von ca. 3 ha und beinhaltet folgende Grundstücksparzellen auf der Gemarkung Schornsheim:

Flur 9: Das Flurstück 21 (teilweise Westteil noch Mühlerstraße)

Das Flurstück 33/1 (teilweise für sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich)

Flur 10: Die Grundstücksparzellen Nr. 82, 83, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2, 86/1, 86/2, 87/1, 87/2, 88/1, 88/2, 89/1, 89/2, 90/1, 90/2, 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 92/1, 92/2, 93/1, 93/2, 93/3, 94/1, 94/2, 120/3, 120/4, 120/5, 120/6, 121/1, 121/2, 122/2 (Fahrweg), 122/3, 122/4, 123/1, 123/2, 124/1, 124/2, 129/3, 129/4, 132/1, 132/2, 133/1, 133/2, 134/1, 134/2, 135/1, 135/2, 136/1, 137/3, 138/7, 138/9, 139/9

Flur 12: Die Grundstücksparzellen Nr. 8/3 (Bachquerung Mühlerstraße), 291 (teilweise Abzweig Fahrweg) und 295 (teilweise Weiherstraße

Abbildung 2: Geltungsbereich und Flurstücke

3 Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. 12. 2023 (BGBl. I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- **Landesnaturschutzgesetzt (LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. S. 263), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBL. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. März 2023 (BGBl. I S 2254).
- **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2022 (GVBl. S. 5).

3.2 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des „Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014“ (2. Teilfortschreibung verbindlich seit 19.04.2022) ist das Plangebiet als „sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt (s. Abbildung 3).

Ziel 20

Wird ein Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt, in dem erstmals Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen oder Wohngebiete … dargestellt werden, darf der in Tabelle 1 des Regionalplans aufgelistete, für die Dauer von 15 Jahren in ha-Angaben festgelegte Wohnbauflächenbedarf (Schornsheim 3,6 ha*), im Interesse der räumlichen Konzentration der Siedlungstätigkeit, der Erhaltung von Freiräumen und der nachhaltigen schonenden Flächeninanspruchnahme für diesen Zeitraum nicht überschritten werden.*

Mit ca. 3 ha Bruttofläche und nur ca. 1,9 ha Nettobauland wird das Ziel berücksichtigt. Von den im FNP insgesamt dargestellten 75 ha sind die 23 ha abzuziehen, für die zum Stichtag 31.07.2018 bereits ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren eingeleitet war. Die damit

verbleibenden 52 ha liegen unter dem festgesetzten Bedarfswert von 66 ha, so dass die VG noch 14 ha ausweisen kann.“

Die u.a. im Rahmen des Raum+ Monitor Programms des Landes Rheinland-Pfalz erfassten Innenentwicklungspotenziale über 2.000 m² sind in Schornsheim nicht vorhanden. Die einzelnen Baulücken/Bauplätze zwischen 300 m² und 500 m² können nicht zeitnah aktiviert werden. Daher ist es ergänzend zur Nachverdichtung als kontinuierliche kommunale Entwicklungsaufgabe in der Ortsgemeinde erforderlich, zur Deckung des Bedarfs auf die Außenreserve des FNP zurückzugreifen. Der RROP gibt für Schornsheim in Anlage 1 einen Dichtewert von 15WE/ha an. Ziel ist ein höherer Dichtewert. Im Baugebiet „Gänsweide“ sind auf 37 Bauplätzen 2 WE zulässig und auf 6 Bauplätzen 1WE. In der Summe sind also 80WE auf 3ha Brutto-Baugebiet (2,4ha ohne die Grün-/Ausgleichsflächen) und somit 26WE/ha zulässig. 29 Bauplätze können auch mit Doppelhäusern bebaut werden, so dass hier nochmals 58 WE hinzukommen könn(t)en.

Ziele der Regionalplanung stehen der Baugebietsentwicklung demnach nicht entgegen.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Wörrstadt mit seiner redaktionellen Fortschreibung von 2017 ist das Plangebiet in seinem südlichen Teil bereits dargestellt. Der FNP sieht für Schornsheim keine anderen/weiteren Entwicklungsflächen vor (s. Abbildung 4).

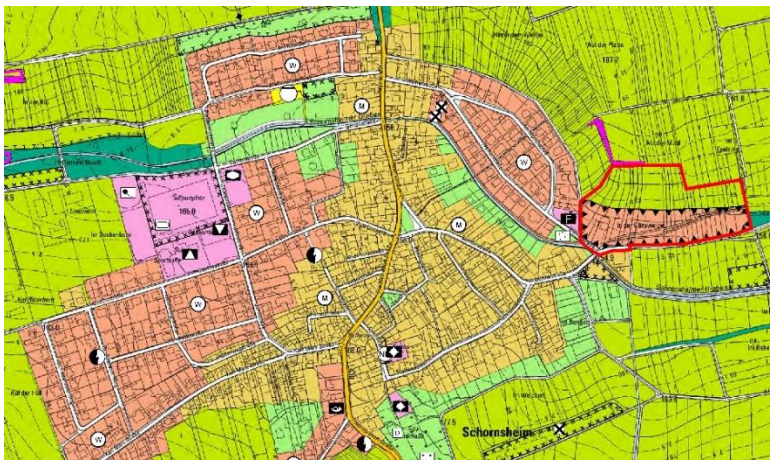


Abbildung 4: Lage des Baugebietes im FNP der VG für die OG Schornsheim

Die Gemeinde Schornsheim hat im Jahre 2018 eine Prüfung möglicher Alternativstandorte beauftragt und im Ergebnis wurde erneut der Standort „Gänsweide“ präferiert. Die Alternativstandorte im Süden an der B 420 sind zu lärmkritisch und nicht zu erschließen, da eine Zufahrt von der B 420 nicht genehmigt wird. Die Alternativstandorte am westlichen Ortsrand liegen zu dicht am Windpark. Die Alternativstandorte im Nordosten westlich des Standorts „Gänsweide“ sind zu steil und noch stärker hangrutschgefährdet.[1]

Die Lage im Osten ist zudem günstig, da die direkte Regenwasserableitung in den Schornsheimer Graben als Vorfluter möglich ist und auch erst nach dessen Ortspassage erfolgt.

Das Plangebiet ist mit seinem südlichen Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, aber der nördliche Teilbereich ist im FNP noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung 4).

Die Vergrößerung des Plangebietes nach Norden ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Die direkte Erschließung von Baugrundstücken über die verlängerte Mühlerstraße ist aufgrund der steilen Wegeböschung nicht möglich.
- Das wegbegleitende Böschungsgehölz soll zudem erhalten bleiben.
- Zur Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft müsste die verlängerte Mühlerstraße als Erschließungsstraße extrem breit ausgebaut werden.
- Gleichzeitig wäre eine dann nur einseitige Bebauung (wirtschaftlich) ineffizient.
- Da die Ortsgemeinde im Westen (gegenüber der Feuerwehr) ein Regenrückhaltebecken für Außengebietswasser vorgesehen hat und im Osten das Regenrückhaltebecken für das Baugebiet notwendig ist und zudem das Böschungsgehölz entlang des Flurweges (verlängerte Mühlerstraße) erhalten werden soll, ist in der im FNP dargestellte Fläche keine effiziente Erschließung und Bebauung möglich.
- Städtebaulich wie auch verkehrlich zweckmäßiger ist es, das Baugebiet weitestgehend über eine Ringerschließung und nicht ausschließlich über eine lange Stichstraße zu erschließen.
- Da alle Weinbergsparzellen in Nord-Süd-Richtung verlaufen (s. Abbildung 2),Abbildung 2 würden sie bei der Planung gemäß FNP zerschnitten und es blieben unwirtschaftliche Restflächen.

Der FNP wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Abbildung 5: Teiländerung des FNP für eine effiziente Erschließung/Bebauung

[1] Raum- und umweltplanerische Prüfung geplanter Wohnbauflächen als Grundlage für die Teil-fortschreibung des Flächennutzungsplans; Jestaedt + Partner, Mainz, 2018

4 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand im Außenbereich (s. Abbildung 1 und Abbildung 4). Es fällt von Nord nach Süd um rund 20 m ab und ist energetisch optimal nach Süden exponiert.

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wurde aus dem Flächennutzungsplan (weiter-) entwickelt, da der FNP in Schornsheim keine weiteren Entwicklungsflächen vorsieht (s. Abbildung 4).

Im Südwesten liegt auf der anderen Straßen-/Wegeseite (verlängerte Mühlerstraße) benachbart zum dortigen Kinderspielplatz und gegenüber der an der Mühlerstraße bereits vorhandenen Wohnbebauung ein kleiner Gewerbebetrieb.

Im Westen an der Weiherstraße steht das Gebäude der Feuerwehr.

Gegenüber dem geplanten RRB im Osten steht eine kleine Gerätehalle im Außenbereich.

4.2 Bestandsnutzung

Das Plangebiet selbst wird bis auf 3 Gartenparzellen und eine Gerätehalle landwirtschaftlich genutzt (Weinbau).

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Rebland genutzt.

Südlich jenseits des Flurweges (verlängerte Mühlerstraße) liegen Äcker und (Freizeit-) Gärten sowie der Schredderplatz der Gemeinde (s. Abbildung 6).

Die nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Geländestufen mit Ihren Lösswänden sind ebenso geschützt wie der östlich außerhalb des Plangebietes verlaufende Hohlweg.

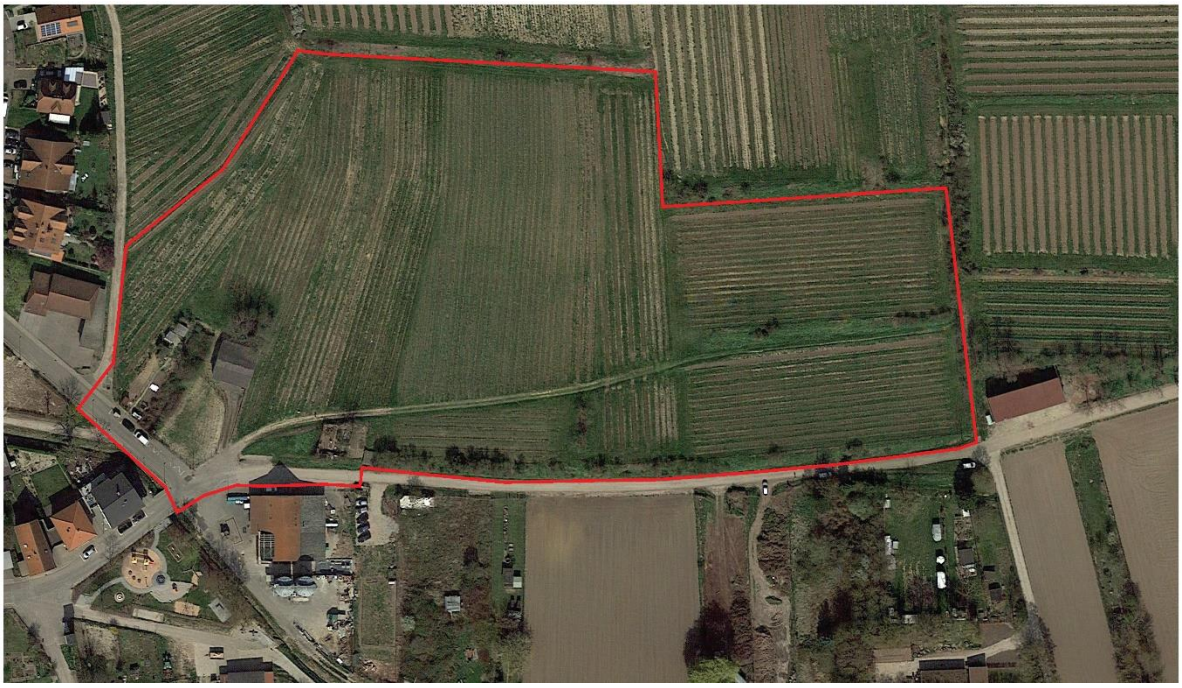


Abbildung 6: Bestand im Luftbild (Quelle: Google Earth)

4.3 Verkehrliche Anbindung sowie Ver- und Entsorgung

Die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle ist städtebaulich und erschließungstechnisch insofern sinnvoll, als über die Weiherstraße und Mühlerstraße eine gute und kurze Anbindung zum Ortskern und auch zur L 430 besteht, welche als Ortsdurchfahrt über die B 420 die gute Verbindung zur A 63 und zum Verwaltungs- und Versorgungszentrum Wörrstadt darstellt. Zudem verkehrt dort die Buslinien 441, über die die Anbindungen an die Bahnhöfe Saulheim und Wörrstadt sichergestellt ist (Haltestelle Ortsmitte).

Der Flurweg (verlängerte Mühlerstraße) nach Osten bleibt allein der Landwirtschaft vorbehalten.

Die Lage im Osten ist günstig, da die Entwässerung im Trennsystem erfolgt und im Osten eine direkte Regenwasserableitung in den Schornsheimer Graben als Vorfluter möglich ist. Günstig ist, dass die Einleitung erst nach dessen Ortspassage erfolgt.

Von der Weiherstraße kommend verläuft ein Mischwasserkanal parallel zum Schornsheimer Graben nach Osten in Richtung Kläranlage, an den der Schmutzwasserkanal des neuen Plangebietes angeschlossen werden kann. Die Kapazitäten im Kanalsystem und bei der Kläranlage sind ausreichend. Das Regenwasser wird bei entsprechender Drosselung im Osten in den Schornsheimer Graben eingeleitet, da die Bodenverhältnisse im Plangebiet eine Versickerung nicht zulassen.

Aus dem Bestand heraus kann die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser (ggf. mit Druckerhöhung), Telefon, Strom und Breitband sichergestellt werden. Zur Wärmeversorgung ist im Plangebiet ein erdwärmbasierte Nahwärmenetz geplant.

4.4 Lärmemissionen, Lärmimmissionen

Der durch das kleine Neubaugebiet selbst entstehende Verkehr und die Verkehrslärmemissionen aus dem Baugebiet sind vernachlässigbar.

Freizeitlärm

Lärmimmissionen im Plangebiet entstehen durch den südöstlich des Plangebietes hinter dem Außengelände des Bauhofs der Gemeinde gelegenen Grillplatz der Gemeinde mit Grillhütte. Daher wurde ein Lärmgutachten erstellt, in welchem die zurückliegenden bzw. seitens der Gemeinde erlaubten Nutzungen des Grillplatzes analysiert wurden. Zusammenfassend heißt es im Gutachten:[2]

> *Für die herkömmliche Grillplatznutzung oder bis zu 18 größere Veranstaltungen entstehen für die geplante Wohnbebauung keine unzumutbaren Belastungen, sodass dem Bauvorhaben bei Einhaltung dieser Vorgaben keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.*
>
> *Es ist darauf hinzuwirken, dass vergleichbare Nutzungen wie bisher und wie im Gutachten beschrieben eingehalten werden.*

Grundsätzlich besteht auch immer die Möglichkeit, dass die Gemeinde direkt am Grillplatz als Lärmquelle begrünte Schallschutzzäune/-wände errichten lässt.

[2] Schalltechnische Untersuchung, Köhler&Leutwein, Karlsruhe, 2020

Gewerbelärm

Südwestlich am Ende der Mühlerstraße liegt ein Gewerbebetrieb der Elementdichtungen zur Abdichtung der Antriebswellen von (Sport-) Booten herstellt. Im Antrag auf bauliche Erweiterung von 2019 ist dargelegt, dass kein Lärm der Fabrikation nach außen dringt und besondere Schallschutzmaßnahmen mit Blick auf die Wohngebäude an der Mühlerstraße oder den gegenüberliegenden Kinderspielplatz nicht erforderlich sind.

Im Plangebiet werden die benachbarten Baufenster so festgesetzt, dass in etwa der gleiche Gebäudeabstand gewahrt bleibt wie zu den bereits vorhandenen Wohngebäuden.

Südwestlich am Ende der Weiherstraße hat die Feuerwehr der Gemeinde ihr Domizil. Auch dort stehen bereits Wohngebäude in unmittelbarerer Nachbarschaft, da die Zahl der Einsätze keine nennenswerten Konflikte mit sich bringt.

Die Landwirtschaftshalle im Südosten wird nur zum Unterstellen genutzt.

Verkehrslärm

Die Gemeinde hat für das „Gewerbegebiet an der B 420“ in 2014 ein Lärmgutachten erstellen lassen[3], dessen Ergebnisse die Schlussfolgerung zulassen, dass auch dann, wenn man statt Tempo 70 wie am GE die freie Strecke ohne Tempolimit zu Grunde legt, im ca. 500 m entfernten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der B 420 zu erwarten sind, die einen aktiven Lärmschutz an der B 420 erforderlich machen würde.

4.5 Pflanzen, Tiere, Biotope (Detailliert im Umweltbericht)

Das Plangebiet umfasst nahezu ausschließlich Rebland (s. Abbildung 6). Lediglich an den jeweiligen Kopfenden der Rebzeilen liegen schmale Wiesenstreifen als Vorgewende der Bewirtschaftung und nur wenige Wiesenwege dienen als Zufahrten. Im Süden hat sich entlang der verlängerten Mühlerstraße auf der Wegeböschung ein Böschungsgehölz entwickelt. Auch eine Wiesenböschung im östlichen Bereich beginnt derzeit zu verbuschen. Ebenso die außerhalb gelegenen Böschungen im Norden und Osten. 3 Grundstücke im Südwesten des Plangebietes werden als Garten genutzt und nur dort stehen auch eine Halle sowie einige Gartenhütten.

Im Norden und im Osten liegen außerhalb aber angrenzend an das Plangebiet Teile eines Biotopkomplexes aus Böschungen, Lösswänden und Hohlwegen, die in Teilen nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind (Lösswände und Gebüsche trockenwarmer Standorte). Diese linearen Saumstrukturen und Lösswände mit den darin liegenden geschützten Biotopen bleiben unberührt.

Zusätzlich werden mit Aufstellung des Bebauungsplans die bislang im Süden vor den Böschungen liegenden Rebflächen aus der Nutzung genommen und extensive Wiesenflächen als Pufferstreifen festgesetzt (s. Abbildung 7).

Planungsziel ist sowohl die Sicherung der außerhalb gelegenen (geschützten) Strukturen als auch der Erhalt bzw. durch ein geeignetes Maßnahmenkonzept[4] die Verbesserung der gesamten Habitat- und Standortqualitäten bestenfalls zur Wiederansiedlung der weiter westlich auf der Gemarkung entdeckten Zwergkirsche.

---

[3] Schalltechnische Untersuchung, ISU mbH, 54624 Bitburg, 2014

[4] Maßnahmenkonzeption Artenschutz; viriditas, 55413 Weiler, 2024

Abbildung 7: Abstandspuffer zur Sicherung und Aufwertung der Biotopstrukturen

Artenschutzrechtliche Belange (Detailliert im Umweltbericht)

Die Vorprüfung der Flächen auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten ergab, dass als einzige im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante (Tier-) Art die Zauneidechse aufgrund der südexponierten Böschungen und Lösswände nicht ausgeschlossen werden kann, so dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt wurde.[5]

Im Zuge der weiteren Prüfung auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten wurde dann auch als einzige im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Art die Zauneidechse nachgewiesen und es wurde ein *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Zauneidechse* erstellt.[6]

Auch wenn große Teile des Plangebietes keine Bedeutung bzw. eine *fehlende Wertigkeit* für die Zauneidechse haben und die randlich gelegenen bedeutsamen Habitatsflächen erhalten bleiben und aufgewertet werden[7], entfallen einige weil zentral gelegene Strukturen (in der Summe ca. 3.000 m^2).

Die ursprünglich in die Grünflächen am Rande des Plangebiets vorgesehene Umsiedlung (Vergrämung an den Rand) ist aufgrund der Bauabläufe nicht im Sinne einer vorgezogenen und erfolgreichen Umsiedlung aus den zentralen Lebensräumen in die am Rand gelegenen und aufgewerteten Lebensräume umsetzbar.

Im *Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag* wurden daher externe Flächen für eine Umsiedlung geprüft und eine geeignete Fläche ausgewählt.

---

[5] Artenschutzrechtliche Prüfung, viriditas, 55413 Weiler, 2020

[6] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Eidechse, viriditas, 55413 Weiler, 2022

[7] Maßnahmenkonzeption Artenschutz; viriditas, 55413 Weiler, 2024

Zu den Details der erforderlichen Maßnahmen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

4.6 Boden/ Altlasten/ Kampfmittel/ Wasserhaushalt

Der Verlust freier Bodenfläche für Straßen, Wege (4.315 m²) und Bebauung (ca. 7.828 m²) kann durch die Herausnahme der Rebflächen aus der Bewirtschaftung und die künftigen Gärten mit Pflanzbindung nur teilweise ausgeglichen werden. Dieser Verlust von Bodenflächen als Lebensraum und Produktionsstandort der Landwirtschaft muss gegenüber dem Planungsziel Wohnraum zu schaffen abgewogen werden, da keine Flächen für eine Entsieglung verfügbar sind.

Flächenbilanz:

	Bestand		**Planung**	
Erhalt Straßen	*863*	*2,9%*	*863*	*2,9%*
Erhalt Böschung verlängerte Mühlerstr.	*1.105*	*3,7%*	*1.105*	*3,7%*
Erhalt Böschung Beginn Hohlweg	*84*	*0,3%*	*84*	*0,3%*
Erhalt Böschungsfuß	*211*	*0,7%*	*211*	*0,7%*
Gebäude LW-Halle Bestand	*149*	*0,5%*	*149*	*0,5%*
Rebkulturen in Flachlage	22.576	74,6%		
Flurweg, Zufahrt, Vorgewende als Grasweg	2.743	9,1%		
Saumstreifen, Hochstaudenflur mäßig artenreich	469	1,6%		
Grabeland/Nutz-/Freizeitgarten	819	2,7%		
Grabeland/Nutz-/Freizeitgarten Brache	368	1,2%		
Flurweg, Zufahrt ruderalisiert Pionierbestand	170	0,6%		
Grünlandbrache mäßig artenreich	386	1,3%		
Flurweg, Zufahrt als Schotterweg	190	0,6%		
Feldgehölz standortfremd	111	0,4%		
Blühwiese auch bei RRB			4.892	16,2%
Gebäude bei GRZ 0,4 abzgl. Halle Bestand			7.679	25,4%
Gärten bei GRZ 0,4			11.741	38,8%
Straße neu			3.474	11,5%
Umspannstation			46	0,2%
Geltungsbereich	**30.244**	**100,0%**	**30.244**	**100,0%**

Abbildung 8: Flächenbilanz

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder Altlasten dokumentiert. Die Prüfwerte für Wohngebiete der BBodSchVO werden bei keinem der untersuchten Stoffe erreicht.[8]

In der Ortsgemeinde ist überliefert, dass es im 2. Weltkrieg zu Bombenabwürfen gekommen war. Aus diesem Grund wurde eine Vorerkundung auch über das Plangebiet hinaus in Auftrag gegeben. Anhand historischer Luftbildaufnahmen wurden nordwestlich außerhalb des Plangebietes Bombenabwürfe bestätigt.[9] Daraus folgt, dass vor Beginn der Erschließungsarbeiten im nordwestlichen Bereich des Baugebietes, der in Nachbarschaft der Bombentrichter liegt, eine Fachfirma mit der Sondierung und Suche nach Blindgängern beauftragt wird.

[8] Geotechnischer Bericht, Rubel & Partner, Wörrstadt, 2020

[9] Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 97230 Estenfeld, 2019

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Bodengutachten zeigt auf, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist. Zum einen ist die Versickerungsfähigkeit der Böden nicht optimal und zum anderen wird die gezielte Versickerung in einem hangrutschgefährdeten Bereich nicht empfohlen. Mit einer Bebauung und einer damit einhergehenden oberflächennahen Versiegelung wird die Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund vermindert und so die Hangstabilität grundsätzlich verbessert. Entwässerungsmaßnahmen müssen aber so geplant werden, dass es nicht zu einem konzentrierten Einleiten von Oberflächenwasser (z.B. Versickerung) und damit zur Ausbildung oder Aktivierung von Schichtwasserhorizonten kommt.

Durch ein Trennsystem soll das Regenwasser in die beiden RRB geleitet und von dort gedrosselt in den Schornsheimer Graben abgeleitet werden. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der Böden sowie aufgrund des großen Gefälles entspricht dies weitgehend auch dem natürlichen Regenwasserabfluss.

Das Außengebietswasser aus dem Norden soll weitgehend aus dem Plangebiet herausgehalten werden. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit von Maßnahmen zum Schutz vor „wild abfließendem Außengebietswasser“ wird es über Muldenrinnen ggf. kombiniert mit Wällen an den Außengrenzen der Grundstücke entlang der Gebietsgrenzen wie bisher dem Schornsheimer Graben zugeführt. Im Baugebiet selbst fällt künftig kein Außengebietswasser mehr an, denn dort anfallendes Niederschlagswasser wird im Trennsystem den RRB zugeleitet und gelangt von dort künftig nur gedrosselt in den Schornsheimer Graben, so dass sich die Situation insgesamt verbessert.

Darüber hinaus hat die Gemeinde beschlossen, auch das im Südwesten des Plangebietes in Höhe der Feuerwehr über den Flurweg ankommende „wild abfließende“ Außengebietswasser, welches derzeit direkt in den Schornsheimer Graben gelangt, künftig über das dortige RRB als Drosselbecken zu leiten, um die Situation zu verbessern. Das RRB für den dortigen Straßenabschnitt in das Baugebiet „Gänsweide“ erhält hierfür ein zusätzliches Volumen.

Diese Entwässerungsplanung wurde mit Bescheiden vom 20.11.2023 durch die untere Wasserbehörde bereits genehmigt.

4.7 Klima/ Luft

Hinsichtlich Klima/ Luft ist nach den gesetzlichen Vorgaben für energieeffiziente Gebäude und aufgrund des hohen Grünanteils der Gärten im Baugebiet keine Verschlechterung zu erwarten. Die südlich exponierte Lage ist für die Nutzung der Solarenergie von Vorteil.

Eine klimatische bzw. thermische Ausgleichsfunktion für den Ort hat das Rebland nicht, da zum einen über dem südexponierten Rebland nur wenig Kaltluft entsteht und sie zum anderen aufgrund der Topographie von der Bebauung wegströmt.

4.8 Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind hier zu sichern. Im Plangebiet selbst sind keine das Landschaftsbild prägende Strukturen und auch keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Die außerhalb gelegenen, das Landschaftsbild zumindest kleinräumig prägenden Lösswände sowie der Hohlweg im Osten bleiben unberührt und werden gesichert.

Durch die geplante Siedlungserweiterung mit einer an den benachbarten Bestand angelehnten und im oberen Bereich niedriger festgesetzten Bebauung ist keine negative Überprägung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

4.9 Einziehung von Flurwegen durch Satzung

Durch den Bebauungsplan werden Wirtschaftsweg-Parzellen ganz oder teilweise überplant. Drei Wege sind im Flurbereinigungsverfahren S 1113 aus dem Jahr 1965 entstanden. Bei Wirtschaftswegen, die in einem Flurbereinigungsverfahren entstanden sind, sind die Regelungen des jeweiligen Flurbereinigungsplanes zu beachten. Daher muss, wenn diese Wege mit einem Bebauungsplan überplant werden sollen, eine Außerdienststellung bzw. eine Änderung des flurbereinigungsrechtlichen Sonderregimes erfolgen, auch unabhängig davon, ob sie künftig wieder als Wirtschaftswege festgesetzt werden oder nicht. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll die Einziehung / Änderung des flurbereinigungsrechtlichen Sonderregimes der durch diese Bebauungsplanung berührten Wirtschaftswege-Teilstücke erfolgen. Da die Wege(-teile) erhalten bleiben, werden die Belange der Landwirtschaft nicht unangemessen beeinträchtigt und der Erhalt als exklusive Wege der Landwirtschaft wird gegenüber der kommunalen Daseinsvorsorge, Bauflächen für den Bedarf an Wohnraum auch in Schornsheim und für Schornsheim bereitzustellen, abgewogen.

5 Planungsinhalte des Bebauungsplans

Gemäß § 2a BauGB sollen nachfolgend die Planungsziele dargelegt werden.

5.1 Städtebauliches Konzept

Das gewählte städtebauliche Konzept resultiert aus den folgenden Anforderungen:

- Entwicklung aus dem FNP mit Vergrößerung nach Norden, da die direkte Erschließung von Baugrundstücken über die verlängerte Mühlerstraße aufgrund der steilen Wegeböschung nicht möglich und aufgrund der Bedeutung für die Landwirtschaft auch nicht gewünscht ist. Zudem soll das Baugebiet weitestgehend über eine Ringerschließung und nicht ausschließlich über eine lange Stichstraße erschlossen werden.
- Rücknahme der Bebauung im Nordosten, um die dortige Böschung als Teil des Biotopkomplexes erhalten zu können.
- Vor den im Norden gelegenen Böschungen mit Lösswänden erfolgt die Anlage von Grünflächen mit extensiver Pflegenutzung (§ 1 Abs. LNatSchG) als Abstandspuffer und zum ökologischen Ausgleich durch Steigerung der ökologischen Vielfalt und Wertigkeit einschließlich der Habitatverbesserung für die Zauneidechse[10].
- Im Osten ein Regenrückhaltebecken ausschließlich für das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet zur gedrosselten Ableitung in den Schornsheimer Graben.
- Im Westen ein Regenrückhaltebecken, welches neben dem Niederschlagswasser der Straßenanbindung des Baugebiets auch das um das Plangebiet herum abgeleitete sowie das dort über den Flurweg an der Feuerwehr ankommende Außengebietswasser zurückhält und nur gedrosselt in den Schornsheimer Graben ableitet. Unabhängig davon müssen die Baugrundstücke von den Bauherren immer auch für die Ableitung von extremen Starkregen modelliert und Gebäude durch objektbezogene Maßnahmen gesichert werden.
- Das Plangebiet soll effizient und ohne zu kleine oder zu große Grundstückszuschnitte genutzt werden.
- Die neue Bebauung soll sich an die vorhandene anlehnen, soll aber im oberen, exponierten Bereich auch zum Schutz der Zauneidechsen Sonnenplätze niedriger gehalten werden.
- Zur Wärmeversorgung ist ein Nahwärmenetz geplant, welches durch Erdwärme gespeist und durch Photovoltaik unterstützt wird.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Weiherstraße und die Mühlerstraße, die an der Südwestecke des Plangebietes zusammentreffen und dort die Anbindung an den Ortskern und die (über-) regionalen Verkehrswege bzw. klassifizierten Straßen herstellen.

Die innere Erschließungsstraße hat 6,50 m Breite und wird als Ringerschließung mit zwei Stichen hergestellt. Der längere Stich nach Osten hat ebenfalls eine Breite von 6,50 m und erhält für die Fahrzeuge der Müllabfuhr einen Wendehammer mit 15 m Durchmesser. Der kurze Stich nach Westen erschließt zwei Baugrundstücke, so dass 5 m Breite ausreichend sind. Die

[10] Maßnahmenkonzeption Artenschutz; viriditas, 55413 Weiler, 2024

Müllsammelbehälter werden am Abholtermin an vorgegebener Stelle benachbart zur Haupterschließungsstraße abgestellt.

Die notwendigen Stellplätze der zukünftigen Bewohner sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Als Stellplatzverpflichtung gelten in Schornsheim 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

Im Baugebiet sieht das Entwässerungskonzept ein Trennsystem vor. Das Schmutzwasser wird nach Südwesten und/oder im Südosten in den Bestandskanal eingeleitet, der in der Weiherstraße liegt und entlang dem Schornsheimer Graben zur Kläranlage im Osten verläuft.

Nach § 2 Abs. 2 LWG ist jeder verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden (Zisternen zur Brauchwassernutzung werden empfohlen). Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. Das vorliegende Bodengutachten[11] beschreibt die im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse als für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Das Regenwasser wird daher in den Schornsheimer Graben als den nächstgelegenen Vorfluter abgeleitet. Zur Drosselung des Zuflusses auf die dem Status Quo entsprechende Menge werden vor Einleitung in den Graben Regenrückhaltebecken angelegt.

Die Entwässerungsplanung wurde mit Bescheiden vom 20.11.2023 durch die untere Wasserbehörde bereits genehmigt.

[11] Geotechnischer Bericht, Rubel & Partner, Wörrstadt, März, 2020

5.3 Planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

A.1 *Art der baulichen Nutzung*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

*A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO*

*Im **WA** sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.*

Planungsziel ist es, im Sinne des § 13b BauGB Wohnraum zu schaffen und zudem Konflikte mit den ausnahmsweise in größeren Wohngebieten vorstellbaren gewerblichen Nutzungen auszuschließen. Umgekehrt wäre ein reines Wohngebiet aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit und der eingeschränkten Nutzungsmischung nicht zielführend.

A.2 *Maß der baulichen Nutzung*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl

*Im **WA** wird entsprechend § 17 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig*

Planungsziel ist es, eine aufgelockerte Bebauung sicher zu stellen und daher auch keine Überschreitungen der GRZ zu Lasten der privaten Grünflächen/ Gärten zuzulassen.

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse

*Im **WA_1** sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.*

*Im **WA_2** ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.*

Planungsziel ist es, generell zu wuchtige und nicht zum Bestand passende Bauformen zu vermeiden und zusätzlich im oberen Hangbereich (WA_2) die Bebauung niedriger zu halten.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach oder Pultdach bezieht sich auf die Oberkante des höchsten Gebäudeteils (z.B. Oberkante Attika).

Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Dachfirstes als Oberkante zueinander geneigter Dachflächen.

Die maximale Traufhöhe (TH) bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante des Gebäudes und der Oberkante Dachhaut.

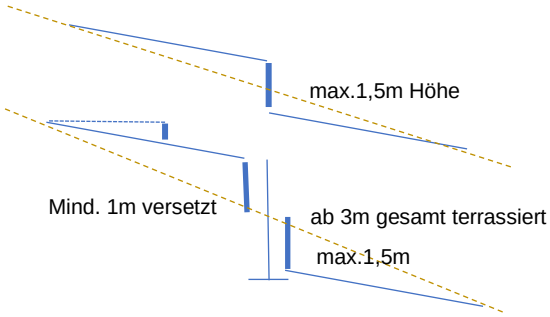
Die OK FFB des EG darf, soweit Kellerschosse errichtet werden, nicht mehr als 0,5 m über der natürlichen/gewachsenen Geländeoberfläche oder, soweit aufgefüllt wird, nicht mehr als 0,5 m über der neu hergestellten Geländeoberfläche liegen.

*Im **WA_1** ist eine maximale TH von 6,00 m und eine maximale FH von 9,50 m zulässig. Die maximale GH bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach oder Pultdach beträgt max. 7,00 m.*

*Im **WA_2** ist eine maximale TH von 5,00 m und eine maximale FH von 7,50 m zulässig. Die maximale GH bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach oder Pultdach beträgt 5,00 m.*

Die maximale Höhe von Nebenanlagen ist 3 m.

Bei Grenzbebauung/Doppelhäusern sowie für Garagen oder Nebenanlagen in den Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowie für die Ermittlung dieser Abstandsflächen ist der Höhenbezugspunkt dort, wo die maßgebliche Grundstücksgrenze auf die Hinterkante der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche trifft.

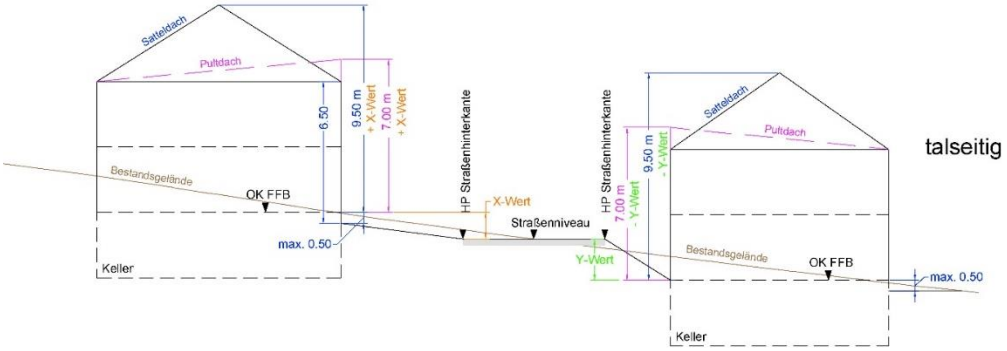


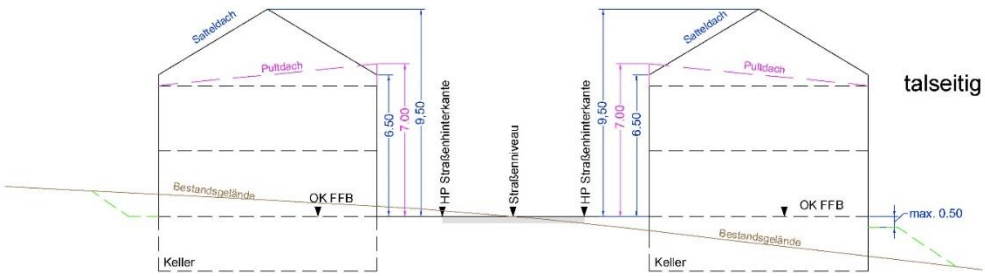
Stützmauern für Auffüllungen oder Abgrabungen zwischen Ober- und Unterlieger dürfen an der Grenze zu den Nachbargrundstücken jeweils eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Wenn in der Summe durch die Stützmauern an der Grenze zweier Grundstücke 3 m Höhe überschritten würden, müssen diese durch Ausbildung einer Stufe terrassiert errichtet werden.

Böschungen zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht steiler als 45° angelegt werden.

<u>A 2.3a Gebäude oberhalb oder unterhalb der Erschließungsstraße</u>

Bei Gebäuden oberhalb (hangaufwärts) der Erschließungsstraße, von der sie erschlossen werden (Zufahrt), wird, wenn sie weiter hangaufwärts errichtet werden, die maximale TH, FH oder die GH um die Differenz X zwischen der OK FFB und dem Höhenbezugspunkt erhöht, wenn sie hangaufwärts mit OK FFB des EG oberhalb des Straßenniveau errichtet werden.



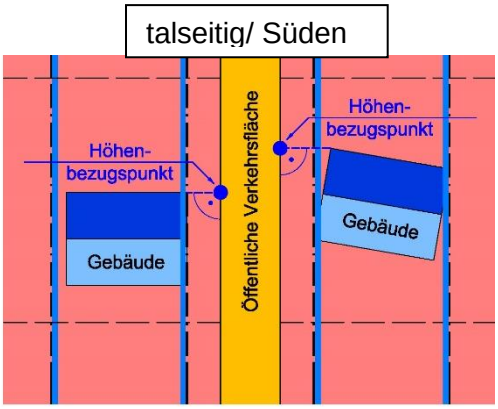


Bei Gebäuden, die unterhalb (talseitig/hangabwärts) der Erschließungsstraße, von der sie erschlossen werden (Zufahrt) liegen, wird die maximale TH, FH oder GH um die Differenz Y zwischen der OK FFB des EG und dem Höhenbezugspunkt verringert, wenn sie hangabwärts mit OK FFB des EG unterhalb des Straßenniveau errichtet werden.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in der Mitte des an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksabschnitts.

A 2.3b Gebäude entlang der Straßen in Hanglinie

Werden Gebäuden von der in Hanglinie abfallenden Erschließungsstraße (hier in Nord-Süd) erschlossen (Zufahrt) wird der grundstückbezogene Höhenbezugspunkt an der Hinterkante der abfallenden Erschließungsstraße ermittelt, indem von der am weitesten talseitig liegende Gebäudeaußenkante waagrecht das Lot auf die Straßenhinterkante gefällt wird. Die maximale TH, FH oder GH werden hangabwärts/talseitig dort gemessen, wo sie im Grundriss dem Lot zum Höhenbezugspunkt am nächsten liegt.



Planungsziel ist es, generell zu wuchtige und nicht zum Bestand passende Bauformen zu vermeiden und zusätzlich im oberen exponierten Bereich vor dem Bestand (WA_2) die Bebauung niedriger zu halten. Dies ist auch Vorgabe der UNB um der dort vorkommenden geschützten Zauneidechse ausreichen besonnte Flächen zu belassen. Darüber hinaus soll aufgrund der starken Hangneigung verhindert werden, dass die Gebäude jeweils zur Talseite zu hohen Fassaden und zu hohe durchgehende Stützwände zum Unterlieger erhalten.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und den hierfür geltenden Höhenbezugspunkt wird neben der Anzahl der Vollgeschosse auch ein bestimmbares absolutes Maß für die Höhe festgesetzt, wobei auch der Bezug zur Topographie hergestellt wird.

A.3 *Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

*A.3.1 Im **WA_1** und **WA_2** wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Länge der Gebäude wird auf maximal 20 m einschließlich angebauter Nebenanlagen/Garagen auf 26m begrenzt.*

*A.3.2 Im **WA_1** und **WA_2** sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.*

A.3.3 Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges

Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung und bei Gebäuden mit Pultdach dieselbe Gebäudeorientierung zur Ausführung kommt.

Planungsziel ist einerseits eine flexible bauliche Nutzung der Baugrundstücke anderseits aber auch eine an den Bestand angelehnte, nicht zu massive Bebauung sowie eine für die Gemeinde angemessene Wohndichte.

A.4 *Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.4.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten.

A.4.2 Gartenhäuschen, nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gartenhäuschen sind in den Vorgärten zwischen Gebäude und Erschließungsstraße(n) nicht zulässig

A.4.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBauO sind, nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig.

Planungsziel sind offen wirkende Wohnstraßen, die nicht durch auf die Grenze gesetzte Garagen und Carports (= überdachte Stellplätze) optisch verschmälert werden. Neben dem eigentlichen Wohngebäude sollen auf den Baugrundstücken keine weiteren zu massiven Baulichkeiten errichtet werden.

A.5 *Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

*Die Zahl der Wohnungen/ Wohneinheiten (WE) ist im **WA_1** auf max. 2 WE und im **WA_2** auf max. 1 WE je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auch bei unechten Doppelhäusern begrenzt.*

Planungsziel ist zum einen eine effiziente Ausnutzung des Baugebietes zum anderen aber auch eine unter sozialen wie auch unter verkehrlichen Gesichtspunkten begrenzte und kalkulierbare Zahl neuer Einwohner.

A.6 *Verkehrsflächen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.6.1 <u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>

Für die Ringstraße als Haupterschließungsstraße im Gebiet wird als Wohnstraße eine Fahrbahnbreite von 6,50 m festgesetzt. Die Anbindung an die Mühlerstraße im Süden erfolgt ebenfalls mit 6,50 m Breite.

Im Osten und im Westen wird zur Erschließung der Baugrundstücke jeweils ein Stichweg mit Wendehammer festgesetzt. Im Osten wird eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und ein Wendehammer mit 15m Durchmesser festgesetzt. Für den kurzen Stich im Westen wird die Fahrbahnbreite auf 5,00 m und der Durchmesser auf 8,50m reduziert.

Konstruktive Maßnahmen der Verkehrsflächen wie die Fundamente/ Rückenstützen der Bordsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

A.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Mühlerstraße östlich der Zufahrt in das Baugebiet wird als ein Weg für die Landwirtschaft festgesetzt.

Planungsziel ist eine für die geringe Größe des Baugebietes angemessene und ausreichende verkehrliche Erschließung. Der nicht für die Erschließung des Baugebietes benötigte aber entwässerungstechnisch anzupassende östliche Teil der Mühlerstraße bleibt Landwirtschaftsweg.

In Baugebieten zumal am Hang wird bei Starkregenereignissen Regenwasser oberflächig auch im Straßenraum ab- und aus dem Baugebiet herausgeleitet. Längs- und Querneigung sowie die Bordsteine werden entsprechend ausgestaltet. Unabhängig davon müssen die Baugrundstücke von den Bauherren immer auch für die Ableitung von extremen Starkregen modelliert und Gebäude durch objektbezogene Maßnahmen gesichert werden.

A.7 *Versorgungsflächen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

A.7.1 Umspannstation

Standort in der Planzeichnung gemäß Versorger EWR

A.7.2 Erdsondenfeld

Standorte in der Planzeichnung gemäß Versorger EDG

Die Versorger wurden im Verfahren beteiligt und wurden gebeten, sich zum Erfordernis und zu geplanten Standorten zu äußern.

A.8 *Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten und auch das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagwasser ist über die Straßenrinnen und die in den Rinnen angeordneten Straßenabläufe in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Regenwasserkanal dient der zielgerichteten Einleitung des Niederschlagswassers in die beiden Regenrückhaltebauwerke (RRB). Von dort erfolgt die auf den Status Quo gedrosselte Ableitung nach Süden in den Schornsheimer Graben.

Die Vorgabe folgt aus den rechtlichen Bestimmungen. Aufgrund der Bodenverhältnisse und Hangneigung ist eine Versickerung nicht möglich. Daher muss im Rahmen der Verhältnismäßigkeit in den nächst gelegenen Vorfluter eingeleitet werden. Die Einleitmenge ist auf das dem Status Quo entsprechende Maß zu drosseln. Primär erfolgt die Ableitung in das RRB im Osten. Der Straßenabschnitt zur Anbindung an die Mühlerstraße muss aber an das RRB im Westen angeschlossen werden. Die Überlagerung von Festsetzungen auf einer Fläche (z.B. RRB, öffentlich Grünfläche und Ausgleich sowie Sondenfeld) ist zulässig, solange sich die Festsetzungen nicht widersprechen. **Die Entwässerungsplanung wurde mit Bescheiden vom 20.11.2023 durch die untere Wasserbehörde bereits genehmigt.**

A.9 *Öffentliche und private Grünflächen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.9.1 Öffentliche Grünfläche - Fläche für Regenrückhaltebauwerke (RRB)

Die Grundstücke für die Regenrückhaltebauwerke sowie die Flächen mit den zuleitenden Mulden/Gräben werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Flächen der Regenrückhaltebauwerke werden auch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen sind unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.

A.9.2 Öffentliche Grünfläche – Wiesenflächen

Zur Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Biotopflächen werden im Norden und Osten extensive Wiesenflächen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Sie werden auch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, da sie insbesondere auch dem Schutz der benachbarten Biotope und der Eidechsenlebensräume sowie deren Aufwertung dienen (Maßnahmenkonzeption Artenschutz; viriditas, 55413 Weiler, 2024).

Planungsziel ist es, die Flächen für die beiden RRB sowie die Abstandsflächen zu den außerhalb gelegenen wertvollen Böschungen (Lösswände) als öffentliche Grünflächen anzulegen, um durch entsprechende extensive Pflegmaßnahmen auch zum Ausgleich von Beeinträchtigung beizutragen. Die Überlagerung von Festsetzungen auf einer Fläche (z.B. RRB, öffentlich Grünfläche und Ausgleich) ist zulässig, solange sich die Festsetzungen nicht widersprechen.

A.10 *Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

A.10.1 Außengebietswasserableitung und Rückhaltung

In den randlichen Grünflächen im Norden und Westen werden zur Ableitung von ankommendem Außengebietswasser entlang bzw. auf den Grundstücksgrenzen Mulden/Gräben/Wälle hergestellt, die das Außengebietswasser nach Osten und Westen ableiten, wo es wie bisher dem Schornsheimer Graben zufließt. Im Westen wird der Zufluss durch das Regenrückhaltebauwerk künftig gedrosselt erfolgen.

Planungsziel ist ein angemessener Überflutungsschutz durch die schadensfreie Ableitung, so dass im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen möglichst kein Außengebietswasser in das Baugebiet gelangt. Bei *außergewöhnlichen Starkregenereignissen* soll auch durch die Straßen Regenwasser oberflächig ab- und aus dem Baugebiet herausgeleitet werden. Längs- und Querneigung sowie die Bordsteine werden entsprechend ausgestaltet. Unabhängig davon müssen die Baugrundstücke von den Bauherren immer auch für die Ableitung von extremen Starkregen modelliert und Gebäude durch objektbezogene Maßnahmen gesichert werden.

Aufgrund der Überlastung des Systems im Bereich der Einleitstelle an der Feuerwehr soll im Zusammenhang mit der Umsetzung des Baugebietes gegenüber der Feuerwehr im Südwesten auch Rückhalteraum für das in diesem Bereich ankommenden Außengebietswasser geschaffen werden.

Die Überlagerung von Festsetzungen auf einer Fläche (z.B. RRB, öffentlich Grünfläche und Ausgleich sowie Sondenfeld) ist zulässig, solange sich die Festsetzungen nicht widersprechen.

A.11 *Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und b) BauGB)

A.11.1 Verbot der Verwendung fossiler Brennstoffe

Im Geltungsbereich ist die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Wärmeerzeugung und Energieversorgung der Gebäude nicht zulässig.

A.11.2 Nahwärmenetz

Die Wärmeversorgung der Gebäude im Geltungsbereich erfolgt über ein Nahwärmenetz, die Wärmegewinnung erfolgt aus Erdwärme.

A.11.3 Solaranlagen

Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von mind. 5 kWp zu installieren. Es wird empfohlen, einen Batteriespeicher zu installieren.

In Übereinstimmung mit den kommunalen Klimazielen wird dies als Planungsziel in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch möchte die Gemeinde Schornsheim eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die u.a. auch dazu beiträgt den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern bzw. bei der im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Auswirkungen auf das Klima minimiert werden. Luftverunreinigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind u.a. Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft. Da die Verbrennung fossiler Brennstoffe immer mit der Freisetzung und in der Folge mit der Anreicherung von klimawirksamen CO_2 in der Luft bzw. in der Atmosphäre verbunden ist, ist es Planungsziel der Gemeinde im Baugebiet „Gänsweide“ die weitere Anreicherung von CO_2 und die schädlichen Umweltauswirkungen von CO_2 auf das Klima durch eine zentrale Wärmeversorgung, die auf Erdwärme ohne CO_2 Emissionen basiert, zu vermindern. Aufgrund der südexponierten Ausrichtung des Baugebietes soll die zentrale Erdwärmeversorgung hinsichtlich des Strombedarf (Wärmetauscher, Pumpen) durch Photovoltaik zumindest unterstützt werden.

A.12 *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

A.12.1 Mindestbegrünung

Die nichtüberbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke müssen nach § 10 (4) LBauO Grünflächen sein. Kies- und Schotter(vor)gärten sind damit unzulässig.

Die Grünflächen/Gärten sind zu mindestens 30% naturnah mit standortheimischen Gehölzen anzulegen. Pro 2 m² Pflanzfläche ist dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Auf den Grundstücken am Nordrand ist jeweils entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine mindestens einreihige Grenzhecke aus Stachel-/ Dornensträuchern ((Bibernell-Rose, Wein-Rose, Berberitze, Kreuzdorn bzw. Schlehe) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zur Vermeidung der Verschattung auf 1,5m Höhe zu begrenzen. Sie wird auf die obige Pflanzbindung angerechnet.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer (Obst-) Baum II. Ordnung mit Stammumfang von mindestens 12/14 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A.12.2 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung von 15° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

A.12.3 Vogelschutz

Große Eckverglasungen (beidseitig über 1,50 m hoch und mehr als 2 m breit) sind unzulässig.

Große Glasflächen (über 1,50 m hoch und mehr als 2 m breit) sind, wenn sie sich an zwei Seiten von Gebäuden gegenüber liegen (etwa bei durchgehenden in Fluren) unzulässig.

Verglasungen an Gebäudeteilen, in denen sich keine Personen dauerhaft aufhalten, sind aus geriffeltem Glas oder Milchglas herzustellen.

Auf Glasflächen, die dem vorhandenen benachbarten Gehölzbestand zugewandt sind, sind Punkt- oder Linienrastern oder für den Menschen nicht sichtbare UV-Markierungen anzubringen.

In den direkten Kontaktbiotopen insbesondere im Bereich des östlichen Hohlweges werden insgesamt 10 Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter angebracht.

A.12.4 Insektenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warm-weißen LED-Leuchten zulässig.

A.12.5 Stellplätze

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

A.12.6 Maßnahme M 1

Im Norden wird vor der dortigen Abbruchkante unter Wahrung der Funktionsfähigkeit der integrierten Mulden/Gräben/Wälle eine Blühwiese angelegt. Auf den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten. Bäume dürfen zum Schutz der Sonnenplätze der Zauneidechse nicht angepflanzt werden. Bestehende Gehölze auf der Böschung sind jedoch zu erhalten. Es werden Hinweisschilder angebracht, die auf die hochwertigen Lebensräume und die streng geschützten Arten hinweisen. Gemäß der Maßnahmenkonzeption Artenschutz von viriditas, 55413 Weiler, 2024 werden Sonnen- und Ruheplätze sowie Eiablageplätze für die Zauneidechse angelegt und erfolgt die fachgerechte Pflege im Sinne des § 1 Abs. 1 LNatSchG.

A.12.7 Maßnahme M 2

Im Süden ist das Böschungsgehölz entlang der Mühlerstraße dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, sowie durch Nisthilfen für die Vogelwelt aufzuwerten.

A.12.8 Maßnahme M 3

Im Nordosten wird vor der dortigen Abbruchkante unter Wahrung der Funktionsfähigkeit des integrierten Grabens/Walls eine Blühwiese angelegt und extensiv gepflegt und offengehalten. Es werden Hinweisschilder angebracht, die auf die hochwertigen Lebensräume und die streng geschützten Arten hinweisen. Gemäß der Maßnahmenkonzeption Artenschutz von viriditas, 55413 Weiler, 2024 werden erfolgt die fachgerechte Pflege im Sinne des § 1 Abs. 1 LNatSchG.

A.12.9 Maßnahme M 4

Im Osten ist das Böschungsgehölz entlang des Flurweges dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie durch Nisthilfen für die Vogelwelt aufzuwerten.

Von den angrenzen Grundstücken darf keine Beleuchtung auf das Gehölz ausgerichtet sein. Ist die Bautätigkeit in der Brutzeit unvermeidbar, sind vorab mit der ökologischen Baubegleitung gemäß Maßnahmenkonzeption Artenschutz von viriditas, 55413 Weiler, 2024 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten abzustimmen.

A.12.10 Maßnahme M 5

Die Grundstücke für die Regenrückhaltebauwerke sowie die Fläche mit dem zuleitenden Graben im Westen werden unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als extensive Wiesenfläche angelegt und unterhalten.

A.12.11 Ökologische Baubegleitung

Die Sicherstellung und ggf. notwendigen Anpassung der für den Individuenschutz im Zuge der Baugebietserschließung notwendigen Maßnahmen der Maßnahmenkonzeption Artenschutz von viriditas, 55413 Weiler, 2024 erfolgt eine ökologische Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro.

A.12.12 Externe Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen

(§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs 1a BauGB)

Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf gemeindeeigenen Flächen:

Maßnahmen für die Zauneidechse

Die externe Maßnahmenfläche von 3.450 m² für die Zauneidechsen auf dem Areal der Kläranlage (Flur 9, FlSt. 33/1) und die darauf als sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich umzusetzenden Maßnahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Zauneidechse (viriditas; 2022) sind durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Abwasserbeseitigung Wöllstein-Wörrstadt AöR (AWW) als Eigentümerin der Flächen sowie durch eine begrenzte Dienstbarkeit abgesichert.

Auf der Fläche werden Eidechsenobjekte (Erdhaufen+Holz+Sand) angelegt, die alle essentiellen Strukturen eines Zauneidechsenlebensraums (Verstecke, Sonnenplätze, Überwinterungsquartier und Eiablagesubstrat) enthalten. Die Pflege wird im Jahr der Umsiedlung und den drei Folgejahren von der ökologischen Baubegleitung unter Berücksichtigung der Habitatentwicklung und der aktuellen Bedürfnisse der Eidechsen angeleitet und

durchgeführt. Die genauen Maßnahmen werden detailliert im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt (VIRIDATIS; 2022).

<u>Sonstige externe Ausgleichsmaßnahmen</u>

Es werden extern auf den von der Gemeinde über die ESW-AöR bereitgestellten Flächen u.a. (Streuobst-) Wiesen und Staudenfluren aus gebietseigenem Saatgut angelegt (viriditas, 22.02.2024) und gemäß Verpflichtung nach § 1 LNatSchG dauerhaft unterhalten.

Bis auf die Maßnahmen, die auch zur Kompensation des Bodeneingriffs dienen, können mit den festgesetzten Flächen als Pfandflächen die externen Kompensationsmaßnahmen auch als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme (PIK) variieren.

Nachfolgend die (Teil-) Flächen, die als die geeignetste(n) ausgewählt (viriditas, 22.02.2024) *und dem Bebauungsplan zugeordnet wurden:*

Gemarkung	Gewann	Flur	Parzelle	Fläche ges.	zugeordnet
Nieder-Saulheim	Im hinteren Bocksklauer	42	86	4.944 m²	4.548 m²
Nieder-Saulheim	Im hinteren Bocksklauer	42	87	5.921 m²	5.447 m²
Sulzheim	In der Heiler Krummgewann	3	43/1	2.449 m²	139 m²

Planungsziel ist der Erhalt und die Sicherung wertgebender Strukturen außerhalb und am Rande des Plangebietes und deren Schutz durch vorgelagerte Ausgleichs- und Abstandsflächen, die künftig nicht mehr weinbaulich sondern als Blühwiesen extensiv genutzt bzw. gepflegt werden. Der angestrebte langfristige Erhalt kann durch die Überführung der Pufferzonen (ehemals Rebflächen) und der Biotop(teil)fächen in den Verantwortungsbereich der Gemeinde nach § 1 Abs. 1 LNatSchG sichergestellt werden.

> Naturschutz verpflichtet Staat und Gesellschaft. Das Land sowie alle Personen und Einrichtungen des öffentlichen Rechts wirken darauf hin, eigene und von Dritten überlassene Grundstücke im Sinne der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung zu bewirtschaften und den Flächenverbrauch zu minimieren. Die öffentliche Zweckbindung eines Grundstücks bleibt davon unberührt. Die Verwirklichung der Ziele umfasst auch, dauerhafte Schäden an Natur und Landschaft zu vermeiden und, soweit unvermeidbar, möglichst gering zu halten und bei der Beseitigung von entstandenen Schäden das Verursacherprinzip zu beachten.

Planungsziel ist weiterhin die Minderung von Beeinträchtigungen durch die geringere Gebäudehöhe der obersten Bauzeile, das Verbot von Steingärten sowie die Pflanzbindungen in den künftigen Gärten.

Alle öffentlichen Grünflächen werden unabhängig von ihrer Modellierung für den Abfluss und die Rückhaltung von Regenwasser als Blühwiesen extensiv genutzt bzw. gepflegt.

Die bei der „Integrierten Biotopbewertung“ im Plangebiet bilanziell nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen erfordern zusätzliche externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen. Die externen Maßnahmenflächen werden durch städtebaulichen Vertrag mit der ESW-AöR abgesichert und u.a. als Biotopflächen angelegt und unterhalten.

Da fast ausschließlich Rebflächen beansprucht werden, sind die obigen Maßnahmen im Plangebiet selbst sowie extern geeignet, die Beeinträchtigungen im Naturhaushalt auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren oder auszugleichen und die bauliche Entwicklung in das Landschaftsbild einzufügen.

Der Verlust freier Bodenfläche kann durch die Herausnahme der Fläche aus der Bewirtschaftung nur teilweise ausgeglichen werden. Da Flächen für eine Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, muss dieser Verlust von Bodenflächen als Lebensraum und Produktionsstandort der Landwirtschaft gegenüber dem Planungsziel Wohnraum zu schaffen abgewogen werden.

Im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG wird durch die Abstandflächen mit ökologischer Aufwertung, durch die vorbereitenden und baubegleitenden Schutzmaßnahmen (ökologische Baubegleitung) sowie durch die Umsiedlung der Zauneidechsen sichergestellt, dass keiner der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt wird und geschützte Biotope am Rande unbeeinträchtigt bleiben.

A.13 *Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers grundsätzlich bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen auch darüber hinaus.

Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Das Erfordernis besteht in allen Baugebieten mit bewegter Topographie.

A.14 *Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind*
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind Bauwerke in Flächengründung zu planen und im Untergeschoss auszusteifen. Anfallender Oberboden / Baugrubenaushub ist im Plangebiet in Mieten < 2.0 m ab- oder zwischenzulagern. Er darf generell nicht im hangseitigen Anschnitt entlang von Böschungsschultern abgelagert werden.

Jeder Bauherr ist verpflichtet, mit dem Bauantrag ein Boden- und Baugrundgutachten vorzulegen, in dem hinsichtlich der Hangstabilität auf den Einzelfall abgestimmte Aushub-, Verbau- und Gründungsempfehlungen benannt werden.

Das Erfordernis resultiert aus dem geologischen Untergrund.

B *Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)*

B.1 *Fassaden, Dachform- und Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 LBauO)*

B.1.1 Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle Farbanstriche auf mehr als 25% der Fassade einer Gebäudeseite, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

Planungsziel ist die Anlehnung an die Bestandsbebauung, die Vermeidung von nachbarlichen Konflikten und von konfliktträchtigen Präzedenzfällen. Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Straßenbildes sollen vermieden werden.

B.1.2 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können.

Planungsziel ist die Vermeidung von Konflikten bei der direkten Einleitung des Regenwassers in den nächstgelegenen Vorfluter.

B.1.3 Die Dachform und Dachneigung wird im Geltungsbereich entsprechend der folgenden Angaben festgelegt:

<u>Einzel- und (unechte) Doppelhäuser</u>:

Satteldach, Walmdach, Zeltdach	*15° - 45°*
Flachdach, flachgeneigtes Dach, Pultdach	*0° - 18°*

Bei (unechten) Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit derselben Dachform und -neigung auszuführen.

<u>Garagen und Nebengebäude</u>:

Flachdach, flachgeneigtes Dach	*0° - 15°*

sofern die Garage oder das Nebengebäude nicht in das Hauptgebäude integriert ist oder die gleiche Dachform und -neigung wie bei dem Hauptgebäude zur Ausführung kommt.

B.1.4 Dachaufbauten (Gauben und Zwerch- bzw. Zwerggiebel) und Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig, dürfen einzeln oder in der Summe aber nicht größer als die Hälfte der Gebäudelänge sein. Durch die Ausbildung von Dachgauben und Dacheinschnitten darf die Dachtraufe nicht durchbrochen werden.

Es sind folgende Abstände einzuhalten:

- *vom Ortgang: mindestens 1,25 m,*
- *zwischen mehreren Aufbauten: mindestens 1,25 m,*
- *vom First, gemessen in der Dachschräge: mindestens 0,40 m,*
- *von der Traufe, gemessen in der Dachschräge: mindestens 0,40 m (gilt nicht für Zwerch- bzw. Zwerggiebel).*

Planungsziel sind Definitionen zur Klarstellung, um spätere Missverständnisse und Fehlentwicklungen bzw. konfliktträchtige Präzedenzfälle zu vermeiden.

B.1.5 Dächer mit einer Neigung kleiner/ gleich 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachgauben. Ausnahmen werden für die Dachflächen zugelassen, die für die Errichtung von

Solaranlagen benötigt werden. Freisitze/Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Planungsziel ist es durch Dachbegrünungen die Erwärmung zu mindern, das Speichervolumen zur RW-Rückhaltung zu nutzen und die Begrünung als Ersatzlebensraum zu nutzen.

B.2 ***Einfriedungen*** *(§ 88 Abs. 1 LBauO)*

Einfriedungen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von max. 1,50 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

Planungsziel ist die Vermeidung von optisch einengend wirkenden Einfriedungen der Vorgärten. Visuelle und/ oder bauliche Abschottungen sind zu vermeiden.

B.3 ***Außenantennen*** *(§ 88 Abs. 1 LBauO)*

Parabolantennen, die auf Dachflächen installiert werden, sind ausschließlich in der Farbe der Dacheindeckung zulässig.

Planungsziel ist die Anlehnung an die Bestandsbebauung, die Vermeidung von nachbarlichen Konflikten und von konfliktträchtigen Präzedenzfällen. Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Straßenbildes sollen vermieden werden.

B.4 ***Stellplatzverpflichtung*** *(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. m. § 47 LBauO)*

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Ein herzustellender Stellplatz kann durch eine Garage ersetzt werden.

Planungsziel ist, dass die Anwohnerfahrzeuge auf den Grundstücken abgestellt werden. Die Konflikte durch den ruhenden Verkehr und den Parkplatzsuchverkehr sollen hierdurch ebenso vermindert werden wie der Unterhaltungsaufwand für den größeren Straßenraum. Da Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen, um die visuelle Einengung des Straßenraums zu vermeiden, ist es sinnvoll, wenn die ohnehin notwendige Zufahrt zwingend auch als Stellplatz geeignet sein muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass anders als in den städtischen Räumen mit ihren kurzen Wegen und einem guten ÖPNV Angebot die Einwohner in Schornsheim zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wie auch für den Weg zur Arbeit und/oder Schule/Ausbildung eher auf das Auto angewiesen sind und in der Folge auch mehr Haushalte vor allem die Familienhaushalte mehr als ein Auto benötigen.

C *Satzung zum Anschluss- und benutzungszwang (§ 26 GemO i.V.m. § 16 EEWärmeG, § 109 GEG und § 9 Abs. 9 Nr. 23 b) BauGB)*

Jeder Grundstückseigentümer eines bebaubaren Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gänsweide“ ist verpflichtet, sein Grundstück an das Nahwärmenetz anzuschließen. Hierzu wird auf jedes Grundstück im Zuge der Erschließung der Grundstücke eine Versorgungsleitung vorgestreckt (Anschlusszwang).

Jedes Wohngebäude hat seinen gesamten Wärmebedarf über dieses Nahwärmenetz zu beziehen (Benutzungszwang).

Für „Null-Energiehäuser“ wird eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erteilt.

Da die Verbrennung fossiler Brennstoffe immer mit der Freisetzung und in der Folge mit der Anreicherung von klimawirksamen CO_2 in der Luft bzw. in der Atmosphäre verbunden ist, ist es Planungsziel der Gemeinde im Baugebiet „Gänsweide“ die weitere Anreicherung von CO_2 und die schädlichen Umweltauswirkungen von CO_2 auf das Klima durch eine zentrale Wärmeversorgung, die auf Erdwärme ohne CO_2 Emissionen basiert, zu vermindern.

Durch den Anschluss- und Benutzungszwang soll die Umsetzung des Nahwärmenetzes zum Erreichen des Planungsziels basierend auf der Beteiligung aller Bauherren erreicht werden. Nur wenn die CO_2 Emissionen durch individuelle Energieeinsparmaßnahmen weiter gemindert werden als durch die gemeinsame Nahwärmeversorgung mit Erdwärme ist eine Befreiung möglich.

D *Hinweise*

D.1 *Archäologische Bodenfunde*

Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG) sind zu beachten.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Denkmalfachbehörde, Landesarchäologie, Außenstelle Mainz) anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen; sie soll der Fortsetzung der Arbeiten, die zur Erhaltung des Fundes oder der Fundstelle unterbrochen werden mussten, zustimmen, wenn die Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde (§ 18 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

D.2 *Kampfmittel*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Kampmittelvorerkundung durchgeführt. Bis auf den nordwestlichsten Bereich konnte die Kampfmittelfreiheit bestätigt werden.

Im Nordwestlichsten Bereich wird aufgrund eines außerhalb aber benachbart gelegenen Bombentrichters vor Beginn der Erschließung eine Vor-Ort-Sondierung erfolgen.

D.3 *Bodenschutz*

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Boden-(Regenwasser-)verunreinigungen ausgehen können.

D.4 *Boden: Bauwerksabdichtung, Hochbau und Rutschgefährdung*

Gemäß Karte des Landesamtes liegen im Westen Teile des Plangebiet in einem vermuteten Rutschgebiet. Jeder Bauherr ist verpflichtet, mit dem Bauantrag ein Boden- und Baugrundgutachten vorzulegen, in dem dieser Sachverhalt besondere Berücksichtigung erfährt. In dem Baugrundgutachten sind auf den Einzelfall abgestimmte Gründungsempfehlungen zu nennen.

Bei der geplanten Bebauung ist darauf zu achten, das bestehende Hanggleichgewicht möglichst wenig zu verändern. Grundsätzlich ist ein Abgraben in einem Hang bzw. das Herstellen eines Hanganschnitts im rutschgefährdeten Gebiet mit einem Eingriff in das häufig sensible Hanggleichgewicht verbunden. Nach einem Eingriff reicht es in der Regel nicht aus, die Böschung lediglich durch Gabionen zu stabilisieren. Je nach horizontalem Schichtverlauf auf Höhe des Hanganschnitts und einer hier ggf. vorhandenen Wasserführung sind Baugruben ggf. zu verbauen, die Böschungen z.B. hangseitig weiter abzuflachen oder eine Hangstabilisierung durch tiefer einbindende Elemente (Verzahnung durch Betoneinzelfundamente, Ausnutzen der hangseitigen Bauwerksrückwände einschließlich Fundamente zur Stabilisierung etc.) zu bewerkstelligen. Bauwerke sind in Flächengründung zu planen und im Untergeschoss auszusteifen.

Anfallender Oberboden / Baugrubenaushub ist im Projektareal in Mieten < 2.0 m ab- oder zwischenzulagern. Er darf generell nicht im hangseitigen Anschnitt entlang von Böschungsschultern abgelagert werden.

Mit einer Bebauung und einer damit einhergehenden oberflächennahen Versiegelung wird die Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund vermindert und so die Hangstabilität grundsätzlich verbessert aber Entwässerungsmaßnahmen müssen so geplant werden, dass es nicht zu einem konzentrierten Einleiten von Oberflächenwasser (z.B. Versickerung) und damit zur Ausbildung oder Aktivierung von Schichtwasserhorizonten kommt.

Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen. Hierbei sind hangseitige Schichtwasserzutritte zu berücksichtigen, die bereichsweise oberflächennah erfolgen. Des Weiteren ist zu beachten, dass unterkellerte Gebäude in gering durchlässigen Baugrund einbinden können und sich im Hinterfüllungsbereich der Arbeitsräume ggf. Sickerwasser aus Niederschlägen aufstauen kann (drückendes Wasser) und dieses, sofern nicht abgeleitet wird oder entsprechende Abdichtungen („Weiße“/ „Schwarze“ Wanne) erfolgen, zu Durchfeuchtungsschäden führt. Bei nicht unterkellerten Gebäuden wird eine Ausführung der Bodenplatte in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

D.5 *Boden: Oberboden / Baugrubenaushub*

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

Grundsätzlich hat der zurückliegende Weinbau zur Anreicherung von Kupfer und Nickel in den Böden geführt, so dass die Böden abfalltechnisch als Z 0 eingestuft werden. Die Prüfwerte für Wohngebiete der BBodSchVO werden nicht erreicht.[12] Die Bauherren werden u.a. durch das Gutachten in der Anlage der Begründung auf diese Vorbelastung hingewiesen.*

Anfallender Oberboden / Baugrubenaushub ist in Mieten < 2,0 m ab- oder zwischenzulagern. Es darf generell nicht entlang der hangseitigen Böschungsschulter gelagert werden.

D.6 *Radonvorsorge*

Keine Ausweisung von Radonvorsorgegebieten in Rheinland-Pfalz nötig (https://lfu.rlp.de)

Gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG sind bis Ende 2020 Radonvorsorgegebiete auszuweisen, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind. Geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss.

Dies wird durch die Radonmessungen in der Raumluft von Häusern belegt, die seit 2003 im Auftrag des Ministeriums durchgeführt wurden.

Radonvorsorgegebiete sind Gebiete, für die erwartet wird, dass der Referenzwert für Radon von 300 Bq/m³ in einer beträchtlichen Zahl von Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnräumen) oder Arbeitsplätzen überschritten wird. Da für Neubauten und Arbeitsplätze in solchen Gebieten besondere Auflagen gelten, werden sie behördlich ausgewiesen und veröffentlicht.

[12] Geotechnischer Bericht, Rubel & Partner, Wörrstadt, 2020

Das Kriterium für die Gebietsausweisung ist, dass in mindestens 75 Prozent des auszuweisenden Gebiets der Referenzwert in mindestens zehn Prozent der Anzahl der Gebäude überschritten wird. Dies bedeutet eine etwa dreimal häufigere Überschreitung als im restlichen Bundesgebiet. In Rheinland-Pfalz gibt es keine solchen Gebiete. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

Weitere Informationen zu Radon finden Sie im aktuell veröffentlichten Radonmaßnahmenplan sowie in den aktualisierten Radoninformationen auf der LfU-Homepage.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

D.7 *Entwässerungssystem*

Brauchwasserzisternen werden empfohlen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten und auch das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagwasser ist über die Straßenrinnen und die in den Rinnen angeordneten Straßenabläufe in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Regenwasserkanal dient der zielgerichteten Einleitung des Niederschlagswassers in die Regenrückhaltebauwerke (RRB). Von dort erfolgt die auf den Status Quo gedrosselte Ableitung nach Süden in den Schornsheimer Graben.

In Wohngebieten zumal am Hang wird bei Starkregenereignissen Regenwasser oberflächig ab- und aus dem Baugebiet herausgeleitet. Längs- und Querneigung sowie die Bordsteine werden entsprechend ausgestaltet. Unabhängig davon müssen die Baugrundstücke ebenfalls für die Ableitung des Regenwassers bei Überflutung modelliert und durch objektbezogene Maßnahmen auch die Gebäude gesichert werden.

D.8 *Grundwasserschutz und Wasserversorgung*

Die Technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 sind zu beachten.

Da während der Bauphase mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

D.9 *Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)*

Bei Einfriedungen und Pflanzungen im Plangebiet sind auf den Privatgrundstücken die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhalten.

D.10 *Pflichten des Eigentümers*

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 Abs. 1 BauGB)

D.11 *Schutz unterirdischer Leitungen*

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

D.12 *Artenschutz/Biotopschutz*

Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist, dass zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens die mit dem Bebauungsplan zulässig werdenden Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.

Je weiter das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zurückliegt, desto eher besteht, da die Natur einem steten Wandel unterliegt, die Möglichkeit, dass die dem Bebauungsplan, seinen Vorgaben und seiner Rechtskraft zu Grunde liegenden Erfassungen und Beurteilungen nicht mehr zutreffen. Jedem nicht unmittelbar nach Abschluss der öffentlichen Erschließung des Baugebietes gestellten Bauantrag sollte daher eine entsprechend qualifizierte Beurteilung des aktuellen Bestands und der möglicherweise seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes veränderten artenschutzrechtlichen Konfliktsituation beigelegt werden. Dies vor allem, da je nach Lage und Zustand der Bauplätze von den Bauherren Vorkehrungen zum Schutz der Zauneidechse und entlang der Gehölze im Osten zum Schutz von brütenden Vogelarten getroffen werden müssen.

Nach § 69 BNatSchG können Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 BNatSchG als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Die randlich bzw. benachbart gelegenen Gehölze und offenen Lösswände sich wertvolle Biotope und Lebensraum für geschützte Arten. Alle Handlungen, die zu einer Schädigung dieser Lebensräume führen und/oder die dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schädigen, sind verboten. Die Hinweise hierzu auf den Hinweisschildern der Gemeinde sind zu beachten.

D.13 *Pflanzlisten*

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde.

Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung (ggf. in Rücksprache mit der UNB) erforderliche standortbezogene Konkretisierung u.a. gem. § 40 BNatSchG und in Bezug auf die Klimaresilienz..

Wiesenanlagen am Ortsrand mit Kontakt zur freien Landschaft sind mit gebietseigenem standortangepasstem Regiosaatgut aus dem Produktionsraum Nr.6 "Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben anzusäen.

Das Anpflanzen besonders insektenfreundlicher Pflanzen, wie Salvia, Nepeta, Calamintha, Monarda, Perovskia, Origanum, Crocus, Scilla, Chionodoxa, Achillea, Aster, Coreopsis, Echinacea, Hieracium, Liatris, Cytisus, Amorpha, Baptisia, Campanula, Geranium, Erodium und Peucedanum, ist wünschenswert.

Da sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet Rebflächen befinden, ist bei der Auswahl von Bäumen und Gehölzen darauf zu achten, dass diese keine roten Früchte tragen. Dies hilft potenzielle Schädlinge (bspw. Kirschessigfliegen) fernzuhalten und somit Pflanzenschutzmittel zu reduzieren.

Zur Unterpflanzung von Sträuchern und Bäumen werden trockenheitsresistente Stauden-, Geophyten und Gräsermischungen empfohlen.

Pflanzenliste UNB Landkreis Alzey Worms

Straßenbäume - Sie sind meist unter nicht baumfreundlichen Bedingungen wachsende Bäume im Straßenraum. Ihre Standorte sind geprägt von beschränkten Verhältnissen, sowohl im Boden (Platz, Qualität, Fremdstoffeintrag) als auch im lichten Raum (oberirdischer Platz für den Baum)	*Anlagenbäume - Sie sind Bäume für größere Grünflächen innerorts. Sie benötigen ausreichende Platzverhältnisse, sowohl im Boden als auch im lichten Raum. Teilweise neigen die Bäume zu Hebungen im Wurzelbereich, daher sollten sie nicht direkt in die Nähe von Bauwerken gepflanzt werden (auch Gehwege oder Straßen)*
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume)	
Acer campestre - Feldahorn	*Acer campestre - Feldahorn*
Acer monspessulanum - Burgen Ahorn	*Acer monspessulanum - Burgen Ahorn*
Acer opalus -schneeballblättriger Ahorn	*Acer opalus - schneeballblättriger Ahorn*
Alnus cordata - Italienische Erle	*Acerx zoechense -Zoescheners Ahom(Roter Feldahom)*
Alnus x spaethii - Spaeths Erle	*Aesculus x camea - Rotblühende Rosskastanie*
Amelanchierarborea - Baum-Felsenbirne	*Alnus incana - Grau-Erle*
Carpinus betulus 'Fasti-giata', 'Frans Fon.', 'Lucas' -schmalkronige Hainbuche	*Celtis australis - südlicher Zürgelbaum*
Ostrya carpinifolia -Hopfenbuche	*Cornus mas - Komelkirsche*
	Fraxinus omus 'Mecsek' - Manna Esche
	Fraxinus omus 'Obelisk', 'Rotterdam' - Manna Esche
	Koelreuteria paniculata - Rispiger Blasenbaum
	Malus spec. - Apfelbäume
	Monis alba - Weißer Maulbeerbaum
	Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
	Quercus macranthera - Persische Eiche
	Sorbus aria 'Magnifica' • echte Mehlbeere
	Sorbus badensis - Badische Mehlbeere
	Sorbus domestica - Speieriing
	Sorbus latifolia - Breitblättrige Mehlbeere
	Sorbus thuringiaca Thüringische Mehlbeere
	Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde
Bäume 1. Ordnung (große Bäume)	
Acer platanoides 'Emerald Qu.', 'Globosum', 'Olmsted'	*Juglans regia - Walnus*
Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche	*Platanus x hybride - Ahomblättrige Platane*
Quercus cerris - Zerreiche	*Tilia cordata 'Erecta', 'Greenspire', 'Roelvo' • Winterlinden Sorten divers.*
Quercus frainetto • Ungarische Eiche	*Tilia mandshurica -Mandschurische Linde*
Tilia tomentosa 'Szeleste' -schmalkronige Silberlinde	*Tilia tomentosa - Silber Linde*
	Ulmus-Hybriden 'New Horizon', 'Columella', 'Lobel', 'Rebona', 'Regal'

Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung

Botanischer Name	***Deutscher Name***	***Wuchs-klasse***
Acer platanoides *Acer platanoides ‘Allershausen’** *Acer platanoides ‘Cleveland’** *Acer platanoides ‘Columnare’**	*Spitzahorn*	*1. Ordnung* *2. Ordnung* *2. Ordnung* *2. Ordnung*
Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*	*1. Ordnung*
Aesculus hippocastanum	*Rosskastanie*	*1. Ordnung*
*Corylus colurna**	*Baumhasel*	*2. Ordnung*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*	*1. Ordnung*
Juglans regia	*Walnuss*	*1. Ordnung*
*Quercus petraea**	*Traubeneiche*	*1. Ordnung*
*Quercus robur** *Quercus robur ‘Fastigiata‘**	*Stieleiche*	*1. Ordnung* *2. Ordnung*
Tilia cordata *Tilia cordata ‘Erecta‘** *Tilia cordata ‘Greenspire‘** *Tilia cordata ‘Rancho‘** *Tilia cordata ‘Roelvo’**	*Winterlinde*	*1. Ordnung* *2. Ordnung* *2. Ordnung* *2. Ordnung* *2. Ordnung*

**besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen*

Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	***Deutscher Name***	***Wuchs-klasse***
Acer campestre	*Feldahorn*	*2. Ordnung*
Carpinus betulus	*Hainbuche*	*2. Ordnung*
Malus sylvestris	*Holzapfel*	*Kleinbaum*
Morus nigra	*Schwarze Maulbeere*	*Kleinbaum*
Prunus avium	*Vogel-Kirsche*	*2. Ordnung*
Pyrus pyraster	*Wildbirne*	*2. Ordnung*
Sorbus aria	*Mehlbeere*	*2. Ordnung*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*	*2. Ordnung*
Sorbus domestica	*Speierling*	*2. Ordnung*
Sorbus torminalis	*Elsbeere*	*2. Ordnung*

Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher

Botanischer Name	***Deutscher Name***
Berberis vulgaris	*Gewöhnliche Berberitze*
Cornus sanguinea	*Blutroter Hartriegel*
Corylus avellana	*Gewöhnliche Hasel*
Crataegus laevigata	*Zweigriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Euonymus europaea	*Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Lonicera xylosteum	*Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rosa canina	*Hunds-Rose*
Salix caprea	*Silber-Weide*
Salix cinerea	*Grau-Weide*

Salix purpurea	*Purpur-Weide*
Salix viminalis	*Korb-Weide*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	*Gemeiner Schneeball*

6 Zusammenfassung des Umweltberichts

Aufgrund des im Ort aber vor allem auch in der Region großen Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Ortsgemeinde Schornsheim das Wohngebiet „Gänsweide“ zu entwickeln. Das Plangebiet ist in seinem südlichen Teil im wirksamen FNP der VG Wörrstadt und in der redaktionellen Fortschreibung von 2017 dargestellt. Der Standort wurde 2018 in einer Untersuchung möglicher Alternativstandorte erneut als der günstigste bestätigt. Städtebaulich und erschließungstechnisch ist eine Vergrößerung des bislang bereits im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Allgemeinen Wohngebietes notwendig. Aufgrund dieser Vergrößerung nach Norden erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schornsheim und umfasst rund 3 ha. Rund 1,5 ha waren bislang schon im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nach Abzug der aktuell dargestellten umgebenden Eingrünung bzw. Grünflächen zur Aufnahme notwendiger Regenrückhaltebecken verbleiben noch rund 2,4 ha für das eigentliche Baugebiet. Tatsächlich durch Straßen versiegelt bzw. bei GRZ 0,4 bebaut werden ca. 1,2 ha.

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern finden nicht statt, da im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen des Menschen durch Immissionen (Freizeitlärm, Gewerbelärm, Verkehrslärm B 420) sind aufgrund der Abstände bzw. einzuhaltender Vorgaben auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Bei den Schutzgütern Klima / Luft, Wasser und Landschaftsbild (Erholung) wird aufgrund der geringen Bedeutung bzw. Funktionen der Flächen im Plangebiet einerseits sowie aufgrund der rechtlichen (u.a. Energieeinsparverordnung) und der bauleitplanerischen Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen anderseits eine Reduzierung der Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß erreicht.

Beim Schutzgütern Pflanzen, Tiere und Biotope kann durch die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet kein vollständiger Ausgleich erreicht werden. Für die im Plangebiet angetroffenen Zauneidechsen als geschützte Art wird ein artgerechter Ersatzlebensraum geschaffen, in den sie umgesiedelt werden.

Für die im Plangebiet festgestellten Tier- und Pflanzenarten bieten die künftigen Grün-/Ausgleichsflächen und Gärten zwar ebenfalls geeignete Lebensräume zur Wiederansiedlung, aber dennoch sind ergänzend neue Lebensräume extern zu schaffen, um den im Plangebiet verbleibenden Lebensraumverlust zu kompensieren.

Beim Schutzgut Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen sowie der Verlust als Produktionsstätten der Landwirtschaft unvermeidbar. Flächen für (Teil-) Entsiegelungen stehen in den Gemeinden im Allgemeinen nicht zur Verfügung. In der Abwägung gegenüber dem Bedarf an Wohnungen erfolgt die Kompensation für versiegelten Flächen durch schutzgutübergreifende Maßnahmen, bei denen Fächen für die Bodenruhe und Bodenregeneration aus der Nutzung genommen werden.

Die externen Maßnahmenflächen und die darauf als sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB) umzusetzenden Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Energie- und Servicebetrieb Wörrstadt (ESW-AöR) abgesichert.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Regelverfahren für die Belange des Umweltschutzes die Durchführung einer Umweltprüfung obligatorisch. Die Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren.

Grünordnungspläne als naturschutzfachlicher Planungsbeitrag können nach § 11 (2) BNatSchG erstellt werden, müssen es aber nicht. Unabhängig davon verweist das BauGB auf die Eingriffsregelung des BNatSchG und die Verpflichtung zu Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Ersatz durch entsprechende grünordnerische Vorgaben/Festsetzungen. Auch wenn darüber gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist, sind zur Beurteilung/Abwägung die im Sinne des § 15 BNatSchG erforderliche Angaben zu machen. Da bei der verpflichtenden Umweltprüfung nach BauGB die grünordnerischen Vorgaben zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation zu berücksichtigen sind, werden die beiden sich wechselseitig beeinflussenden Leistungen gemeinsam im verpflichtenden Umweltbericht zusammengeführt.

Der vorliegende Umweltbericht wurde entsprechend den Anforderungen der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

7 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

In der Ortsgemeinde Schornsheim sind für Bauwillige aktuell keine Wohnbauflächen verfügbar. Die u.a. im Rahmen des Raum+ Monitor Programms des Landes Rheinland-Pfalz erfassten wenigen Baulücken als Innenentwicklungspotentiale können nicht zeitnah aktiviert werden. Ergänzend zur Nachverdichtung als kontinuierliche kommunale Entwicklungsaufgabe ist es daher aufgrund des Bedarfs erforderlich, nach Jahren ohne Außenentwicklung auf die im FNP dargestellte Außenreserve zurückzugreifen. Mit dem Baugebiet soll der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen, wie er von der Regionalplanung für die Ortsgemeinde Schornsheim kalkuliert wurde, gedeckt werden.

Das Plangebiet ist in seinem südlichen Teil im FNP der VG Wörrstadt von 2006 dargestellt und der Standort wurde 2018 in einer Untersuchung möglicher Alternativstandorte erneut als der günstigste bestätigt. Städtebaulich und erschließungstechnisch ist aber eine Vergrößerung des bislang schlauchförmigen Plangebietes notwendig. Aufgrund dieser Vergrößerung nach Norden erfolgt eine Teiländerung des FNP im Parallelverfahren.

7.1 Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3 ha liegt am östlichen Ortsrand im Außenbereich (s. Abbildung 9). Es fällt von Nord nach Süd um rund 20 m ab und ist energetisch optimal nach Süden exponiert. Das Plangebiet selbst wird bis auf 3 Gartenparzellen und eine Gerätehalle landwirtschaftlich genutzt (Weinbau).

Im Südwesten liegt auf der anderen Straßen-/Wegeseite (verlängerte Mühlerstraße) benachbart zum dortigen Kinderspielplatz und gegenüber der an der Mühlerstraße bereits vorhandenen Wohnbebauung ein kleiner Gewerbebetrieb.

Im Westen an der Weiherstraße steht das Gebäude der Feuerwehr. Gegenüber dem geplanten RRB im Osten steht eine kleine Gerätehalle im Außenbereich.

Abbildung 9: Lage, Standort, Umfang des Plangebietes (google earth)

	Bestand		**Planung**	
Erhalt Straßen	*863*	*2,9%*	*863*	*2,9%*
Erhalt Böschung verlängerte Mühlerstr.	*1.105*	*3,7%*	*1.105*	*3,7%*
Erhalt Böschung Beginn Hohlweg	*84*	*0,3%*	*84*	*0,3%*
Erhalt Böschungsfuß	*211*	*0,7%*	*211*	*0,7%*
Gebäude LW-Halle Bestand	*149*	*0,5%*	*149*	*0,5%*
Rebkulturen in Flachlage	22.576	74,6%		
Flurweg, Zufahrt, Vorgewende als Grasweg	2.743	9,1%		
Saumstreifen, Hochstaudenflur mäßig artenreich	469	1,6%		
Grabeland/Nutz-/Freizeitgarten	819	2,7%		
Grabeland/Nutz-/Freizeitgarten Brache	368	1,2%		
Flurweg, Zufahrt ruderalisiert Pionierbestand	170	0,6%		
Grünlandbrache mäßig artenreich	386	1,3%		
Flurweg, Zufahrt als Schotterweg	190	0,6%		
Feldgehölz standortfremd	111	0,4%		
Blühwiese auch bei RRB			4.892	16,2%
Gebäude bei GRZ 0,4 abzgl. Halle Bestand			7.679	25,4%
Gärten bei GRZ 0,4			11.741	38,8%
Straße neu			3.474	11,5%
Umspannstation			46	0,2%
Geltungsbereich	**30.244**	**100,0%**	**30.244**	**100,0%**

Abbildung 10: Flächenbedarf bzw. Bedarf an Grund und Boden

7.2 Beschreibung der Festsetzungen

Ausführliche Erläuterungen zu den Festsetzungen stehen im Teil A der Begründung.

Hinsichtlich der Umweltprüfung bedeutsam sind nachfolgende Festsetzungen:

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

Grundflächenzahl

In Anlehnung an § 17 BauNVO beträgt im allgemeinen Wohngebiet die zulässige GRZ 0,4 und Überschreitung sollen nicht zugelassen werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Ziel der Festsetzung von max. 9,5m Firsthöhe ist es, die Baugrundstücke einerseits durch eine auseichende Gebäudehöhe effizient (2 Vollgeschosse) nutzen zu können und anderseits die Gebäudehöhen der Bestandsbebauung zu berücksichtigen. In der obersten Bauzeile wird die Firsthöhe auf 7,5 m begrenzt und nur ein Vollgeschoss zugelassen. Vorrangig soll hierdurch die Verschattung der benachbarten Böschungen als Zauneidechsenhabitate vermindert werden. An dieser exponierten Stelle am Siedlungsrand dient die geringere Gebäudehöhe aber auch die Integration in die Landschaft.

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

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag festgesetzt. Planungsziel ist auch hier eine möglichst effiziente und zu diesem Zweck auch eine flexible Nutzung zuzulassen.

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

Die innerer Erschließung soll einfache Grundstückszuschnitte ermöglichen, damit diese möglichst effizient und flexibel mit Einzel- und Doppelhäuser bebaubar sind. Die Straßenbreite soll aus Gründen der Verkehrssicherheit den reibungslosen Begegnungsverkehr auch für die Müllfahrzeuge ermöglichen.

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

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach der LBauO Grünflächen sein. Weitgehend vegetationslose (Vor-) Gärten wie beispielsweise Schotter(vor)gärten sind demnach nicht zulässig und werden ausgeschlossen.

Die Grünflächen/Gärten sind zu mindestens 30% naturnah mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Pro 2 m² Pflanzfläche ist dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste und mit Stammumfang von mindestens 12/14 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dächer der Hauptgebäude und Garagen mit einer Neigung von 15° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv (mit mind. 10 cm Substrat) zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Die Flächen mit den Regenrückhaltebecken sind unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.

Alle privaten Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sowie öffentliche Parkplätze sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Artenschutzmaßnahmen

Artenschutz

Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist, dass zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens, die mit dem Bebauungsplan zulässig werdenden Bauvorhaben, auch aufgrund der mit der Fachbehörde (behördliche Einschätzungsprärogative) abgestimmten Vorgaben zur Vermeidung und zum Ausgleich, keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.

Allgemeiner Artenschutz

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind daher die für das Bauen erforderlichen Eingriffe einschließlich der in Bäume, Hecken, lebende Zäune oder Gebüsche auch in der Zeit „Schonzeit“ vom 01. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 und § 44 Abs. 5 BNatSchG zulässig.

Da ohnehin fast ausschließlich Rebflächen betroffen sind, erübrigt sich diese Freigabe von Rodungen.

Zum Vogelschutz wird vorgegeben:

Im Osten ist das Böschungsgehölz entlang des Flurweges dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie durch Nisthilfen für die Vogelwelt aufzuwerten. Von den angrenzen Grundstücken darf keine Beleuchtung auf das Gehölz ausgerichtet sein. Ist die Bautätigkeit in der Brutzeit unvermeidbar, sind vorab mit der ökologischen Baubegleitung gemäß Maßnahmenkonzeption Artenschutz von viriditas, 55413 Weiler, 2024 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten abzustimmen

Große Eckverglasungen (beidseitig über 1,50 m hoch und mehr als 2 m breit) sind unzulässig. Große Glasflächen (über 1,50 m hoch und mehr als 2 m breit) sind, wenn sie sich an zwei Seiten von Gebäuden gegenüber liegen (etwa bei durchgehenden in Fluren) unzulässig. Verglasungen an Gebäudeteilen, in denen sich keine Personen dauerhaft aufhalten, sind aus geriffeltem Glas oder Milchglas herzustellen. Auf Glasflächen, die dem vorhandenen benachbarten Gehölzbestand zugewandt sind, sind Punkt- oder Linienrastern oder für den Menschen nicht sichtbare UV-Markierungen anzubringen.

Zum Insektenschutz wird vorgegeben:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warm-weißen LED-Leuchten zulässig.

Besonderer Artenschutz

Zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes ist in Abstimmung mit der Fachbehörde gewährleistet, dass die im Baugebiet zulässigen Eingriffe ggf. unter Beachtung der als Festsetzung formulierten Vorgaben oder auch vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Umsiedlung) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.

Die im Plangebiet betroffenen Zauneidechsen werden in Abstimmung mit der UNB auf eine externe Ausgleichsfläche umgesiedelt.

Die außerhalb des Plangebietes am Rande verbleibende Population wird gestärkt, indem ehemalige Rebflächen zu Habitatflächen aufgewertet werden (extensive Wiesen mit Lesesteinhaufen als Verstecke und Sonnenplätze sowie Sandlinsen zur Eiablage).

Auf den Grundstücken am Nordrand ist jeweils entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine mindestens einreihige Grenzhecke aus Stachel-/ Dornensträuchern (Bibernell-Rose, Wein-Rose, Berberitze, Kreuzdorn bzw. Schlehe) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zur Vermeidung der Verschattung auf 1,5m Höhe zu begrenzen. Neben der geringen Gebäudehöhe, wird zur Vermeidung der Verschattung von Sonnenplätzen der Zauneidechse auch auf das Anpflanzen von Bäumen in den Grünflächen verzichtet. Stachel-/ Dornensträuchern als Grenzhecke stellen eine gewisse Barriere für Katzen und Hunde dar.

Je weiter das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zurückliegt, desto eher besteht, da die Natur einem steten Wandel unterliegt, die Möglichkeit, dass die dem Bebauungsplan, seinen Vorgaben und seiner Rechtskraft zu Grunde liegenden Erfassungen und Beurteilungen nicht mehr zutreffen. Jedem Bauantrag sollte daher eine entsprechend qualifizierte Beurteilung des aktuellen Bestands und der möglicherweise seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes veränderten artenschutzrechtlichen Konfliktsituation beigelegt werden. Dies vor allem, da je nach Lage und Zustand der Bauplätze von den Bauherren Vorkehrungen zum Schutz der Zauneidechse und entlang der Gehölze im Osten zum Schutz von brütenden Vogelarten getroffen werden müssen.

Die randlich bzw. benachbart gelegenen Gehölze und offenen Lösswände sind wertvolle Biotope und Lebensraum für geschützte Arten. Alle Handlungen, die zu einer Schädigung dieser Lebensräume führen und/oder die dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schädigen, sind verboten. Die Hinweise hierzu auf den Hinweisschildern der Gemeinde sind zu beachten

Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Planungsziel ist die effiziente Ausnutzung des mit ca. 3 ha eher kleinen Baugebietsfläche (2,4 ha abzgl. ohne die Randbegrünung). Die randlichen Grün-/Ausgleichsflächen sowie die 60% Gartenanteil der Baugrundstücke mit Pflanzbindungen auf 30% dieser Gartenflächen sollen zur Minderung und zum gebietsinternen Ausgleich und zur Ein- bzw. Durchgrünung des Baugebietes beitragen.

Beim Schutzgütern Pflanzen, Tiere und Biotope kann durch die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet kein vollständiger Ausgleich erreicht werden. Für die im Plangebiet angetroffenen Zauneidechsen als geschützte Art wird ein artgerechter Ersatzlebensraum geschaffen, in den sie umgesiedelt werden.

Für die im Plangebiet festgestellten Tier- und Pflanzenarten bieten die künftigen Grün-/Ausgleichsflächen und Gärten zwar ebenfalls geeignete Lebensräume zur Wiederansiedlung, aber dennoch sind ergänzend neue Lebensräume extern zu schaffen, um den im Plangebiet verbleibenden Lebensraumverlust zu kompensieren. Unstrittig ist auch, dass aufgrund des Verlustes an freier Bodenfläche letztendlich nur durch ergänzende externe Ausgleichsmaßnahmen ein Ausgleich für die ca. 1,1 ha bebaute und versiegelte Fläche möglich ist.

Die externen Maßnahmenflächen und die darauf als sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB) umzusetzenden Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Energie- und Servicebetrieb Wörrstadt (ESW-AöR) abgesichert.

8 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

8.1 Fachgesetze

8.1.1 Baurecht

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes die Durchführung einer Umweltprüfung obligatorisch. Die Umweltprüfung ist durch den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren.

Grünordnungspläne als naturschutzfachlicher Planungsbeitrag können nach § 11 (2) BNatSchG erstellt werden, müssen es aber nicht. Unabhängig davon verweist das BauGB auf die Eingriffsregelung des BNatSchG und die Verpflichtung zu Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Ersatz durch entsprechende grünordnerische Vorgaben/Festsetzungen. Auch wenn darüber gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist, sind zur Beurteilung/Abwägung die im Sinne des § 15 BNatSchG erforderliche Angaben zu machen. Da bei der verpflichtenden Umweltprüfung nach BauGB die grünordnerischen Vorgaben zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation zu berücksichtigen sind, werden die beiden sich wechselseitig beeinflussenden Leistungen gemeinsam im verpflichtenden Umweltbericht zusammengeführt.

Der vorliegende Umweltbericht wurde entsprechend den Anforderungen der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO**)**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie benachbarte bauliche Anlagen sowie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten und deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Die nichtüberbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke müssen nach § 10 (4) LBauO Grünflächen sein. Kies- und Schotter(vor)gärten sind damit unzulässig.

Im Bebauungsplan werden Vorgaben zur Mindestbegrünung und auch zur Gestaltung der Gebäude gemacht, um Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu vermindern.

8.1.2 Naturschutzrecht

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Naturschutzrecht

Ausgewiesene Schutzgebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich auch keine gesetzlich geschützten Biotope.

Zwar liegen außerhalb angrenzend geschützte Biotope, aber die werden nicht zerstört bzw. nicht in Anspruch genommen (s. Abbildung 11). Erhebliche Beeinträchtigungen sind ausgeschlossen. Durch die Überführung der Pufferzonen (ehemals Rebflächen) und der Biotop(teil)fächen in den Verantwortungsbereich der Gemeinde nach § 1 Abs. 1 LNatSchG kann der langfristige Erhalt sichergestellt werden.

Objektreport Biotopkomplex BK-6115-0031-2009

RheinlandPfalz
MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT

Kennung	BK-6115-0031-2009
Bezeichnung	Hohlweg, Lösswand und Hecken östlich Schornsheim
Beschreibung	Der Biotopkomplex mit zwei Teilflächen liegt unmittelbar (nord-) östlich von Schornsheim. Es handelt sich um einen Hohlweg, eine offene Lösswand sowie weitere Heckenstrukturen, diese z. T. als wärmeliebende Gebüsche. Er stellt u. a. für (thermophile) erdgrabende Insektenarten sowie einige Vogelarten einen wertvollen Refugiallebensraum in ausgeräumter Landschaft dar, dem auch eine besondere Bedeutung als Trittsteinbiotop im lokalen Biotopverbund zukommt.
Schutzziel	Schutz von Hohlwegen und Gehölzstrukturen in ausgeräumter Landschaft, Schutz von naturnahen Offenbodenbiotopen in intensiv genutzter Landschaft
Wertbestimmendes Merkmal	lokale Bedeutung; gering beeinträchtigt; Entwicklungstendenz nicht beurteilbar
Datum der Erfassung	31.05.2011
Erfasser	Leifeld (LökPlan)

Biotope

Kennung	Bezeichnung	Biotoptyp	Lebensraumtyp	Gesetzlicher Schutz
BT-6115-0021-2009	Hohlweg östlich Schornsheim	HG1 – Lösshohlweg	–	–
BT-6115-0021-2009	Hohlweg östlich Schornsheim	HG1 – Lösshohlweg	–	–
BT-6115-0022-2009	Hecke östlich Schornsheim	BD4 – Böschungshecke	–	–
BT-6115-0022-2009	Hecke östlich Schornsheim	BD4 – Böschungshecke	–	–
BT-6115-0024-2009	Lösswand östlich Schornsheim	GG2 – Löss-, Lehmwand	–	3.3 – Lehm- und Lößwände
BT-6115-0024-2009	Lösswand östlich Schornsheim	GG2 – Löss-, Lehmwand	–	3.3 – Lehm- und Lößwände
BT-6115-0023-2009	Zwergkirschengebüsch östlich Schornsheim	BB10 – Wärmeliebende Gebüsche	40A0 – Subkontinentale peripannonische Gebüsche	–
BT-6115-0023-2009	Zwergkirschengebüsch östlich Schornsheim	BB10 – Wärmeliebende Gebüsche	40A0 – Subkontinentale peripannonische Gebüsche	–

Abbildung 11: Randlicher Biotopkomplex mit geschützten Biotptypen

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, die artenschutzrechtlich relevanten Arten zu töten.

Auch ist es verboten, ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Es sei denn, in der Nachbarschaft liegen ausreichend vergleichbare Flächen bzw. Lebensräume, die ein Ausweichen ermöglichen. Für das Ausweichen können geeignete Flächen für die benötigte ökologische Funktion aufgewertet oder auch (vorab) hergestellt werden.

Die Nahrungshabitate bzw. Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sowie die Wege/Flurouten dorthin sind von diesem Schutz ausgenommen. Es sei denn, ein Nahrungshabitat bzw. der Weg dorthin ist für die Funktion einer bestimmten Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätte unverzichtbar.

Bei den streng geschützten Arten ist die Störung während der Brut und Aufzucht untersagt, sofern sie erheblich ist, sich also durch die Störung und deren Folgen der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Die nicht artenschutzrechtlich geschützten Arten unterliegen der Eingriffsregelung, wobei den national geschützten Arten, die nicht auch europarechtlich geschützte Arten sind, eine besondere Bedeutung zukommt.

Pflanzen:

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten wurden in dem von Rebflächen dominierten Plangebiet nicht festgestellt.

Tiere[13]

Das Plangebiet besitzt keine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse; es gibt keine Gebäude und keine Gehölze mit entsprechender Habitatqualität, um Fledermäusen als Quartier dienen zu können. Artenschutzrechtlich relevante Insekten und Amphibien wurden nicht beobachtet und sind auch kaum zu erwarten. Die in den außerhalb gelegene Lösswänden lebenden Wildbienen werden von den geplanten extensiven Wiesen profitieren.

Da alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten bei Vorhaben nur selten von vornherein auszuschließen. Das von Rebflächen dominierte Plangebiet bietet jedoch kaum Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten. Die für Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten in Frage kommenden Strukturen liegen fast ausschließlich außerhalb des Eingriffsbereichs in den benachbarten Gärten und an/auf den Böschungen, die alle inklusive ihre (Gehölz-) Bewuchse erhalten bleiben. Auch das Böschungsgehölz entlang der verlängerten Mühlerstraße bleibt erhalten.

Die Vogelarten, in der Mehrzahl eher weitverbreitete Arten des Siedlungsraums und eher wenig störanfällige Vogelarten, können in den benachbarten Gehölzen verbleiben. Darüber hinaus wäre aber auch ein Ausweichen auf ausreichend vergleichbare Flächen bzw. Lebensräume in der Nachbarschaft möglich.

Erhebliche Störungen streng geschützter Arten während der Brut und Aufzucht, in deren Folge sich der Erhaltungszustand der lokalen Population sich verschlechtert sind ausgeschlossen,

[13] Artenschutzrechtliche Prüfung, viriditas, 55413 Weiler, 2019, Maßnahmenkonzeption Artenschutz; viridatis, 55413 Weiler, 2024

da im/am Plangebiet keine Brutplätze bzw. keine streng geschützten Vogelarten als Brutvogel festgestellt wurden (s. Abbildung 12).

Tab. 2: Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung; Wertgebende Arten sind grau unterlegt. Status B - Brutvogel, BV - Brutverdacht, N - Nahrungsgast, Ü - Überflieger; Rote Liste BRD / RLP: 3 - gefährdet, 2 - stark gefährdet, V - zurückgehend, Art in der "Vorwarnliste", BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz: § besonders geschützte Art; §§ - streng geschützte Art

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL RLP	RL BRD	Schutz	Status
Amsel	*Turdus merula*			§	B
Bachstelze	*Motacilla albe*			§	N
Blaumeise	*Cyanistes caeruleus*			§	BV
Bluthänfling	*Linaria cannabina*	3	V	§	BV
Buchfink	*Fringilla coelebs*			§	BV
Buntspecht	*Dendrocopos major*			§	N
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*			§	BV
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*			§	N
Elster	*Pica pica*			§	BV
Feldsperling	*Passer montanus*	3	V	§	N
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*			§	BV
Girlitz	*Serinus serinus*			§	BV
Goldammer	*Emberiza citrinella*		V	§	B
Graureiher	*Ardea cinerea*			§	Ü
Grünfink	*Chloris chloris*			§	BV
Grünspecht	*Picus viridis*			§§	N
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*			§	N
Haussperling	*Passer domesticus*	3	V	§	N
Jagdfasan	*Phasianus colchicus*			§	BV
Kohlmeise	*Parus major*			§	B
Kuckuck	*Cuculus canorus*		V	§	N
Mäusebussard	*Buteo buteo*			§§§	N
Mauersegler	*Apus apus*			§	N
Mehlschwalbe	*Delichon urbicum*	3	3	§	N
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*			§	B
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*			§	B
Rabenkrähe	*Corvus Corone*			§	N
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	3	3	§	N
Ringeltaube	*Columba palumbus*			§	B
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*			§	BV
Saatkrähe	*Corvus frugitegus*			§	N
Schwarzmilan	*Milvus migrans*			§§§	N
Schwarzkehlchen	*Saxicola rubicola*			§	DZ
Sperber	*Accipiter nisus*			§§§	N
Star	*Sturnus vulgaris*	V	3	§	N
Stieglitz	*Carduelis carduelis*			§	BV
Turmfalke	*Falco tinnunculus*			§§§	N
Turteltaube	*Streptopelia turtur*	2	2	§§	N
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*			§	B
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*			§	B

Abbildung 12: Erfasste Vogelarten[14]

[14] Artenschutzrechtliche Prüfung, viriditas, 55413 Weiler, 2019, Maßnahmenkonzeption Artenschutz; viridatis, 55413 Weiler, 2024

Essentielle Nahrungshabitate sind nicht betroffen.

Beim Großteil der im Gebiet vorkommenden Arten handelt es sich überwiegend um häufige, störungstolerante, ubiquitäre und freibrütende Arten, welche jährlich neue Nester anlegen. Für diese Arten sind erhebliche Störungen mit Aufgabe des Brutgeschehens auch während der Erschließung und Bebauung innerhalb der Brutperiode mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Allenfalls im Bereich der für die Avifauna hochwertigen Strukturen des östlichen Hohlwegs mit möglicher Brut störsensiblerer Vogelarten sind bei Baumaßnahmen innerhalb der Brutperiode und des in der Artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten 20 m Puffers entsprechende vorkehrende Maßnahmen zum Schutz der dort brütenden Vogelarten durchzuführen[15].

Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG der Artengruppe der Fledermäuse ist im Rahmen der Planung zum Bebauungsplan zum aktuellen Zeitpunkt aus fachgutachterlicher Sicht und nach Rücksprache mit der UNB weiterhin auszuschließen.

Bis auf die im Plangebiet vorkommende Zauneidechse sind weitere artenschutzrechtliche relevante Arten aufgrund der Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Soweit Teilbereiche im Plangebiet als Lebensraum der Zauneidechse identifiziert wurden, wird hierfür im räumlichen Zusammenhang durch eine externe Ausgleichsmaßnahme Ersatz geschaffen und werden die Zauneidechsen dahin umgesiedelt. Die Widerbesiedelung wird durch einen Eidechsenzaun verhindert.

8.1.3 Wasserrecht

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes

Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz

Der Anfall von Abwasser ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll bei demjenigen, bei dem es anfällt, soweit mit vertretbarem Aufwand machbar, zurückgehalten, verwertet und/ oder versickert werden. Ist dies nicht möglich, ist es, soweit mit vertretbarem Aufwand machbar, gedrosselt dem nächsten oberirdisches Gewässer als Vorfluter zuzuleiten.

Da laut geotechnischer Untersuchung[16] ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich.

8.1.4 Immissionsschutzrecht

Die schalltechnische Untersuchung[17] des benachbarten Grillplatzes der Gemeinde ergab keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte.

Aus der schalltechnischen Untersuchung[18] zum Gewerbegebiet an der B 420 lassen sich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit dem Plangebiet ableiten.

---

[15] Artenschutzrechtliche Prüfung, viriditas, 55413 Weiler, 2019, Maßnahmenkonzeption Artenschutz; viridatis, 55413 Weiler, 2024

[16] Geotechnischer Bericht, Rubel & Partner, 55286 Wörrstadt, 2020

[17] Schalltechnische Untersuchung, Köhler&Leutwein, 76229 Karlsruhe, 2020

[18] Schalltechnische Untersuchung, ISU mbH, 54624 Bitburg, 2014

8.2 Fachpläne

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Schornsheim zu berücksichtigen:

- Regionaler Raumordnungsplan des Planungsverbands Rheinhessen-Nahe
- Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) der Verbandsgemeinde Wörrstadt

Als „sonstige Landwirtschaftsfläche“ stehen die Landwirtschaftsflächen als Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen, der Verlust als Produktionsfläche für Nahrungsmittel ist aber generell in die Abwägung einzustellen.

Im wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Wörrstadt ist das Plangebiet bislang nur in seinem Südteil als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die Verbandsgemeinde Wörrstadt wird für das nun größer geplante Wohngebiet eine Teiländerung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchführen. Die Vergrößerung des Plangebietes nach Norden ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Die direkte Erschließung von Baugrundstücken über die verlängerte Mühlerstraße ist aufgrund der steilen Wegeböschung nicht möglich.
- Das wegbegleitende Böschungsgehölz soll zudem erhalten bleiben.
- Zur Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft müsste die verlängerte Mühlerstraße als Erschließungsstraße extrem breit ausgebaut werden.
- Gleichzeitig wäre eine dann nur einseitige Bebauung (wirtschaftlich) ineffizient.
- Da die Ortsgemeinde im Westen (gegenüber der Feuerwehr) ein Regenrückhaltebecken für Außengebietswasser vorgesehen hat und im Osten das Regenrückhaltebecken für das Baugebiet notwendig ist und zudem das Böschungsgehölz entlang des Flurweges (verlängerte Mühlerstraße) erhalten werden soll, ist in der im FNP dargestellte Fläche keine effiziente Erschließung und Bebauung möglich.
- Städtebaulich wie auch verkehrlich zweckmäßiger ist es das Baugebiet weitestgehend über eine Ringerschließung und nicht ausschließlich über eine lange Stichstraße zu erschließen.
- Da alle Weinbergsparzellen in Nord-Süd-Richtung verlaufen (s. Abbildung 2)Abbildung 2 würden sie bei der Planung gemäß FNP zerschnitten und es blieben unwirtschaftliche Restflächen.

Ziele oder Vorgaben der Flächen- und Landschaftsplanung stehen dem nicht entgegen.

9 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

9.1 Bestandsaufnahme und voraussichtliche Entwicklung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen müssen zunächst alle Schutzgüter als untersuchungsrelevant angesehen werden.

Die ökologische Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit eines Gebietes und der zu erwartende Einwirkungsbereich lassen sich anhand der vorhandenen Nutzungen (Nutzungskriterien) und anhand des Reichtums, der Qualität und der Regenerationsfähigkeit der Naturraumparameter (Qualitätskriterien) einschätzen. Besonders zu berücksichtigen wären hierbei die Schutzkriterien ausgewiesener Schutzgebiete und -objekte. Schutzausweisungen nach Naturschutz- oder Wasserrecht sind jedoch nicht vorhanden.

Basierend auf den aktuellen Erhebungen können Lage, Bestand und Einwirkungsbereich wie folgt beschrieben und bewertet werden:

Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt gemäß Landeskompensationsverordnung (LKompVO) im Naturraum D 53 „Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland“.

Historisch wurde das Plangebiet dem Naturraum „Nördliches Oberrheintiefland“ (Nr. 22 nach Meynen & Schmithüsen) und dort der Haupteinheit „Rheinhessisches Tafel- und Hügelland“ (Nr. 227) mit der Untereinheit „Mittleres Selzbecken“ (Nr. 227.21)[19] zugeordnet.

9.1.1 Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit

Alle Schutzgüter des Naturschutzrechts stehen in Wechselwirkung zum Menschen, da sie zum Erhalt einer gesunden und natürlichen Umwelt erforderlich sind. Insofern ist bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter des Naturschutzrechts der Mensch als Teil des Naturhaushalts immer einbezogen. Speziell auf den Menschen zugeschnitten sind die Schutzgüter Landschaftsbild und naturgebundene Erholung und im Umweltrecht (§ 2 UVPG) sowie im BauGB nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d zusätzlich die Kultur- bzw. sonstigen Sachgüter (s.u.).

Im Umweltrecht (§ 2 UVPG) wird der Mensch auch gesondert als Schutzgut angesprochen und nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beispielsweise bei möglichen Immissionsbelastungen zu berücksichtigen, für die es entsprechend einzuhaltende Regelwerke gibt.

<u>Lärm</u>

Wann zu erwartende Lärmbelastungen in die Abwägung einzustellen sind, entscheidet sich nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), in der für diese Entscheidungsfindung Orientierungswerte angegeben sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) liegen bei 55dB(A) am Tag und bei 45dB(A) in der Nacht.

Lärmkonflikte durch Verkehrs-, Freizeit- und Gewerbelärm sind aufgrund der Abstände und/oder geringer Emissionen nicht zu erwarten.

---

[19] Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 150 Mainz; 1964 und LANIS Landschaften in Rheinland-Pfalz

9.1.2 Schutzgut Fläche

Im Umweltrecht (§ 2 UVPG) wird die Fläche gesondert als Schutzgut angesprochen und auch nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Auswirkungen auf die Fläche zu beurteilen. Schon früher galt bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum aus dem Ort, aus der Verbandsgemeinde und aus der Region stehen in Schornsheim keine zeitnah realisierbare und ausreichend große Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung.

9.1.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Umweltrecht (§ 2 UVPG) werden das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter gesondert als Schutzgut angesprochen und auch nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 Nr. 7d BauGB sind die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Nicht normativ geschützte sonstige Sachgüter mit entsprechend großer sozialer Bedeutung oder einem engen Zusammenhang zur natürlichen Umwelt sind im Plangebiet nicht vorhanden. Soweit gleichwohl bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist der Umgang damit gesetzlich geregelt.

9.1.4 Schutzgut Biotope

Aus allen Naturraumfaktoren zusammen resultieren, nach Einflussnahme durch den Menschen, die aktuellen Biotop-, Nutzungs-, und Strukturtypen mit ihrer von der Nutzungsintensität bestimmten Wertigkeit und ökologischen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

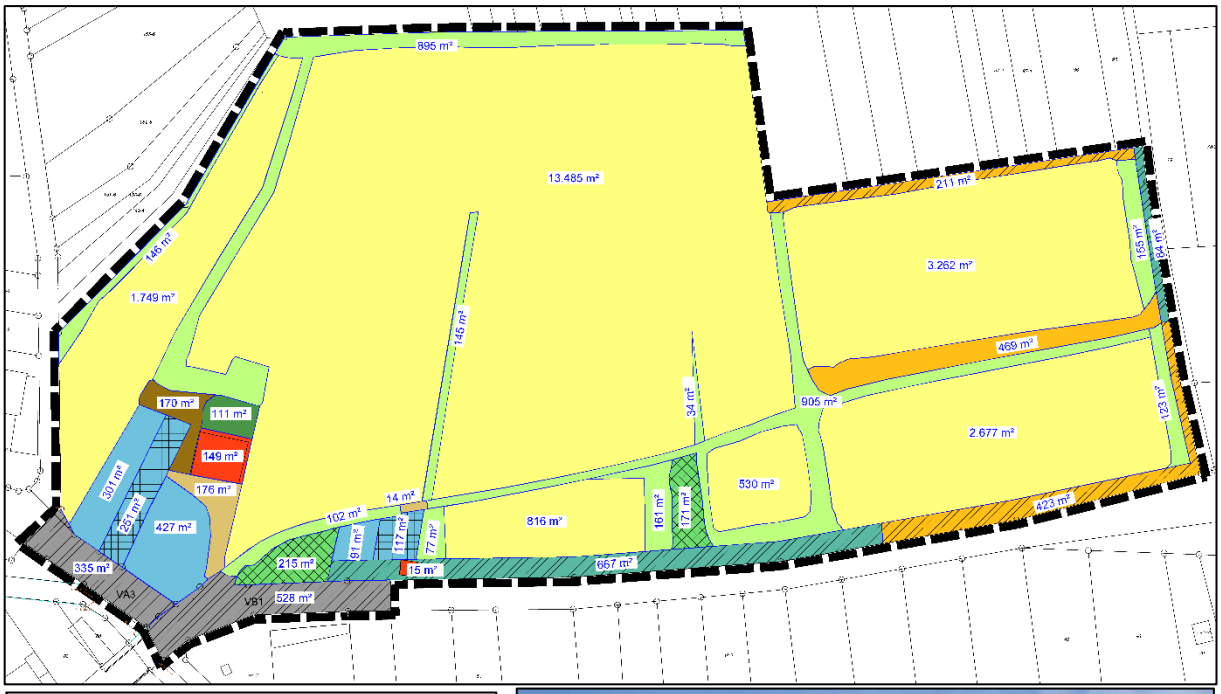
Die in der Nachbarschaft liegenden sensiblen Lössböschungen im Norden und der Hohlweg im Osten bleiben erhalten. Die außerhalb angrenzenden geschützten Biotope werden nicht zerstört bzw. nicht in Anspruch genommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind ausgeschlossen. Durch die Überführung der Pufferzonen (ehemals Rebflächen) und der Biotop(teil)fächen in den Verantwortungsbereich der Gemeinde nach § 1 Abs. 1 LNatSchG kann der langfristige Erhalt sichergestellt werden.

Auf der Böschung der verlängerten Mühlerstraße (Flurweg) hat sich ein Böschungsgehölz etabliert, welches als Randeingrünung gesichert wird und auch künftig erhalten bleibt.

Im Plangebiet selbst sind keine geschützten Biotope oder natürliche, ursprüngliche Biotoptypen vorhanden.

Es ist fast ausschließlich Rebland (75%) mit einigen Wiesen-/Graswegen (9%) sowie am Rande 3 Nutz- bzw. Freizeitgartenparzellen inkl. Hütten und einer Gerätehalle (3,2%) und 2 brachliegende Nutz- bzw. Freizeitgartenparzellen (1,2%). Eingestreut ein Robiniengehölz

sowie 2 kleiner Wiesenbrachflächen und ein grasbewachsener Geländeversprung mit aufkommendem Gebüsch (s. Abbildung 13).



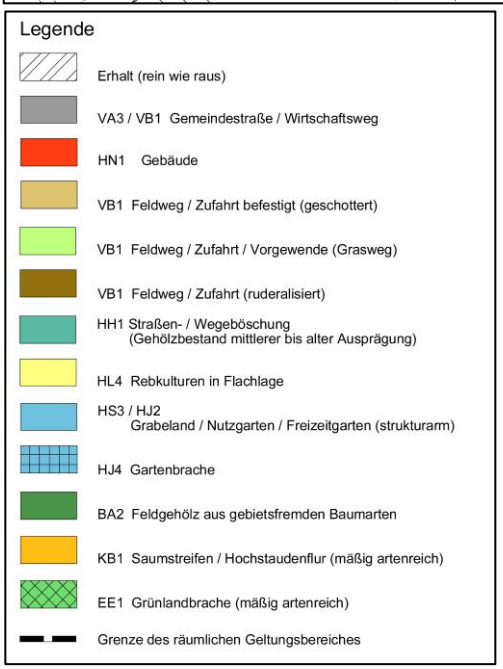


Abbildung 13: Biotoptypen im Plangebiet, Foto mit Blick von Südwesten

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Biotope nach *Wertstufen* ist durch die Dominanz des Reblands eher gering. Da alle Flächen im Zuge der Bebauung verändert werden ist die *Wirkstufe* per Definition immer hoch (Leitfaden S. 15).

Klartext Biotop-/ Nutzungstypen	**Grundwert**	**Wertfaktor**	**Fläche [m²]**	**Gesamtwert**	**Wertstufe**	**Wirkstufe**	**Beeinträchtigung**
Rebkulturen in Flachlage (< 30%) sonstige Rebkulturen in Steillage	7	7	22.576	158.032	gering (2)	Hoch (III)	eB
Grabeland, Nutzgarten, Freizeitgarten Strukturarm	6	6	819	4.914	gering (2)	Hoch (III)	eB
Grabeland, Nutzgarten, Freizeitgarten Brache	11	11	368	4.048	mittel (3)	Hoch (III)	eBS
Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten	10	10	111	1.110	mittel (3)	Hoch (III)	eBS
Grünlandbrache mäßig artenreich	13	13	386	5.018	hoch (4)	Hoch (III)	eBS
Saumstreifen, Hochstaudenflur Ruderaler trockener (frischer) Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur mäßig artenreich	16	16	469	7.504	hoch (4)	Hoch (III)	eBS
Feldweg, Zufahrt, Vorgewende unbefestigt (Graswege, Spurwege)	9	9	2.743	24.687	mittel (3)	Hoch (III)	eBS
Feldweg, Zufahrt Geschottert	3	3	190	570	sehr gering (1)	Hoch (III)	eB
Feldweg, Zufahrt ruderalisiert daher Aufwertung	3	9	170	1.530	mittel (3)	Hoch (III)	eBS

Abbildung 14: Biotoptypen[20] der Biotopwertliste und Flächenanteile im Plangebiet

[20] Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz; 2021

9.1.5 Schutzgut Pflanzen

Das gesamte Areal für das künftige Wohngebiet wird fast ausschließlich für den Weinanbau genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Biotopflächen die erhalten bleiben.

Erhalt Straßen	*863*	*2,9%*
Erhalt Böschung verlängerte Mühlerstr.	*1.105*	*3,7%*
Erhalt Böschung Beginn Hohlweg	*84*	*0,3%*
Erhalt Böschungsfuß	*211*	*0,7%*
Gebäude LW-Halle Bestand	*149*	*0,5%*
Rebkulturen in Flachlage	22.576	74,6%
Flurweg, Zufahrt, Vorgewende als Grasweg	2.743	9,1%
Saumstreifen, Hochstaudenflur mäßig artenreich	469	1,6%
Grabeland/Nutz-/Freizeitgarten	819	2,7%
Grabeland/Nutz-/Freizeitgarten Brache	368	1,2%
Flurweg, Zufahrt ruderalisiert Pionierbestand	170	0,6%
Grünlandbrache mäßig artenreich	386	1,3%
Flurweg, Zufahrt als Schotterweg	190	0,6%
Feldgehölz standortfremd	111	0,4%
Geltungsbereich	**30.244**	**100,0%**

Die Vorprüfung auf artenschutzrechtliche Konflikte ergab im Plangebiet keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten[21].

Es dominieren mit 85% die Rebzeilen mit Ihren Zuwegungen und Vorgewende ohne Wildkräuteranteil. Der fehlt auch in den 3,2% Nutz- bzw. Freizeitgärten. Letztendlich sind es nur die brachgefallenen Wege, Gärten, Wiesen und Säume, die einen gewissen Hochstauden- bzw. Wildkräuteranteil aufweisen.

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Pflanzen nach Wertstufen ist gering.

9.1.6 Schutzgut Tiere

Die Vorprüfung auf artenschutzrechtliche Konflikte ergab Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten (Zauneidechse).

Die spätere saP ergab, dass Vögel überwiegend nur Nahrungsgäste sind und allenfalls in der Nachbarschaft bzw. in den erhalten bleibenden Gehölzen brüten. Zudem sind es eher weitverbreitete Arten, jedenfalls keine streng geschützten Arten die während der Brut und Aufzucht nicht so gestört werden dürfen, dass deren Population in Gefahr gerät.

Das Plangebiet besitzt keine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse; es gibt keine Gebäude und keine Gehölze mit entsprechender Habitatqualität, um Fledermäusen als Quartier dienen zu können.

Artenschutzrechtlich relevante Insekten und Amphibien wurden nicht beobachtet und sind auch kaum zu erwarten. Die in den außerhalb gelegene Lösswänden lebenden Wildbienen werden von den geplanten extensiven Wiesen profitieren.

[21] Artenschutzrechtliche Prüfung, viriditas, 55413 Weiler, 2019

Bestätigt hat sich jedoch das in der Vorprüfung nicht auszuschließende Vorkommen der Zauneidechse. Überwiegend auf den außerhalb gelegenen Böschungen aber auch auf der einzigen im Eingriffsbereich gelegenen Grasböschung (s. Abbildung 15).

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Tiere nach Wertstufen ist mit Ausnahmeder Zauneidechse gering.

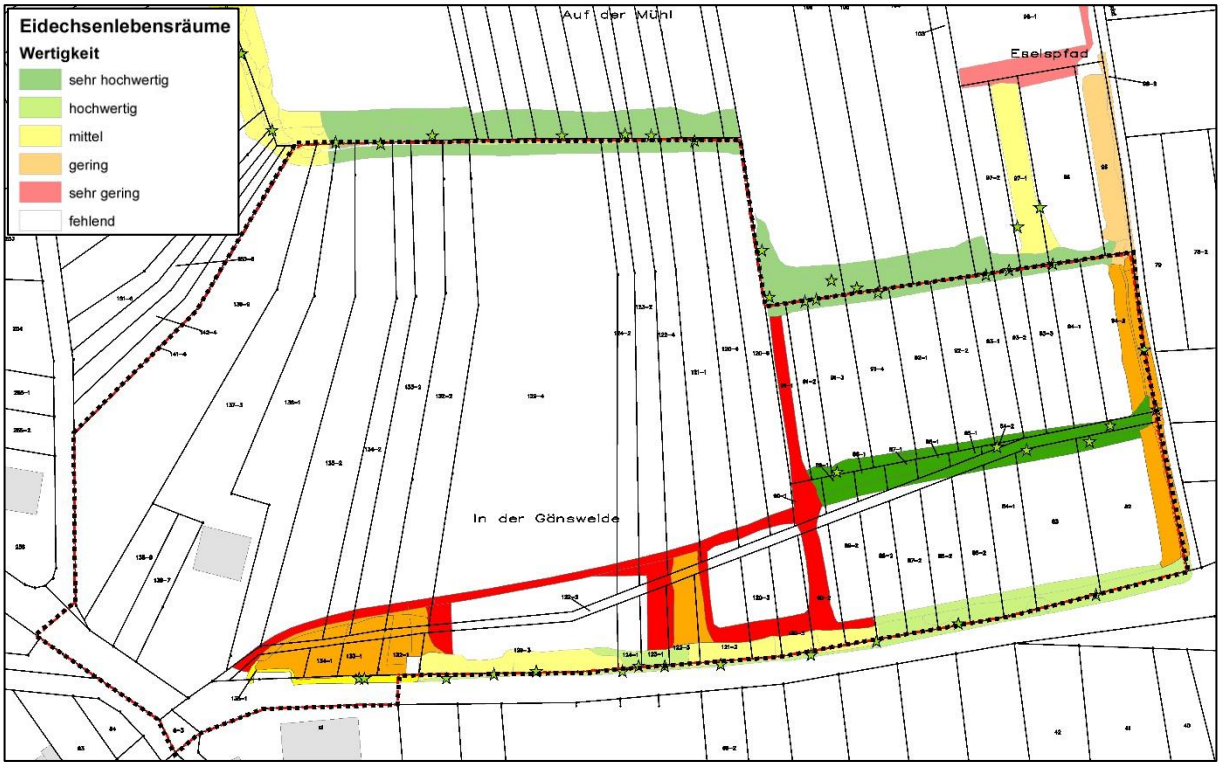


Abbildung 15: überwiegend randlich (außerhalb) gelegene Eidechsenlebensräume

9.1.7 Schutzgut Boden

Die Böden sind Voraussetzung für die Vegetation und die hiervon abhängigen Lebensräume.

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt[22]**.**

Die geologische Basis am Projektstandort wird von tertiären Mergeln des Oligozäns eingenommen und ist geologisch zur Stratigraphie der Schleichsande zuzuordnen. Hierüber folgen quartäre Ablagerungen (Schluffe) in Form von kalkhaltigen Lehm- sowie Lößablagerungen. Im Südwesten befinden sich holozäne Ablagerungen (Flusssedimente/Gehängelehm). Lokal liegt eine Auffüllung in Form von Sanden und Schluffen vor. Abschließend liegt (umgelagerter) Oberboden auf.

Anhaltspunkte für Prüfwertüberschreitungen durch vorhandene (geogene) Stoffbelastungen für die geplante Nutzung allgemeines Wohngebiet nach Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) gab es keine. Ein Altlastenverdacht ist nicht bekannt.

[22] Geotechnischer Bericht, Rubel & Partner, 55286 Wörrstadt, 2020

In der Ortsgemeinde ist überliefert, dass es im 2. Weltkrieg zu Bombenabwürfen gekommen war. Aus diesem Grund wurde eine Vorerkundung auch über das Plangebiet hinaus in Auftrag gegeben. Anhand historischer Luftbildaufnahmen wurden nordwestlich außerhalb des Plangebietes Bombenabwürfe bestätigt.[23] Daraus folgt, dass vor Beginn der Erschließungsarbeiten im nordwestlichen Bereich des Baugebietes, der in Nachbarschaft der Bombentrichter liegt, eine Fachfirma mit der Sondierung und Suche nach Blindgängern beauftragt wird.

Gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG sind bis Ende 2020 Radonvorsorgegebiete auszuweisen, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind. Geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeitswerte, der Hanglage und der Hangrutschgefahren wird eine Versickerung vom Gutachter nicht empfohlen.

Bodenfunktionen

Böden, die eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor.

Sonderformen (Geotope) und bodenbezogene Sonderstandorte mit extremen oder selten auftretenden Standorteigenschaften (trocken, feucht, nass, nährstoffarm), die mit einer hohen Leistungsfähigkeit und Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation bewertet werden, da sie günstige Bedingungen für besonders schutzwürdige bzw. seltene Pflanzengesellschaften aufweisen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Folge aber auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes gibt es auch keine Vielfalt an Bodenformen und Bodentypen.

Als Standort für die Sonderkultur Weinbau ist die Bedeutung der Böden hoch (LA für Geologie und Bergbau, Internetkarte, BFD5 W). Die nutzbare Feldkapazität ist sehr hoch (LA für Geologie und Bergbau, Internetkarte, BFD5 W).

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Boden nach Wertstufen ist sehr hoch, denn gemäß Praxisleitfaden (S. 15) gilt in Anlehnung an § 3 Abs. 3 Satz 3 der LKompVO bei der Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen im Eingriffsbereich die jeweils höchste Wertstufe, so dass beim Schutzgut Boden im vorliegenden Fall aufgrund der in Teilaspekten hohen Bodenfunktionsbewertung die Wertstufe hoch gilt.

9.1.8 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch nicht (indirekt) betroffen.

Eine Hochwasserschutz- bzw. Retentionsfunktion erfüllt das Plangebiet nicht.

Der Grundwasserkörper „Selz“, in dem das geplante Wohngebiet liegt wurde hinsichtlich seiner Ergiebigkeit bzw. seines mengenmäßigen Zustands als gut (grün) eingestuft. Der Grundwasserkörper wurde hinsichtlich seiner Grundwasserqualität bzw. seines chemischen Zustands als schlecht (rot) eingestuft.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der eher geringen Durchlässigkeit der Böden und der Hanglage gering.

[23] Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 97230 Estenfeld, 2019

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Wasser nach Wertstufen ist gering.

9.1.9 Schutzgut Klima / Luft

Ökosysteme, die als Treibhausgassenken/-speicher fungieren sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines klimatischen Wirkungsraums (LANIS, Karte: „Klimatische Funktionen“).
Eine klimatische bzw. thermische Ausgleichsfunktion für den Ort hat das Rebland nicht, da zum einen über dem südexponierten Rebland nur wenig Kaltluft entsteht und sie zum anderen aufgrund der Topographie von der Bebauung wegströmt.

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Klima / Luft nach Wertstufen ist gering.

9.1.10 Schutzgut Landschaftsbild (Erholung)

Das Landschaftsbild und der kulturhistorisch wertvoller Landschaftsraum haben als eigenständiges Schutzgut Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden.

Zur Beurteilung der *Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes* werden folgende Erfassungskriterien / Landschaftskategorien herangezogen:

- Naturlandschaften,
- historisch gewachsene Kulturlandschaften,
- Naturnahe Landschaften ohne wesentliche Prägung durch technische Infrastruktur und
- Besonders bedeutsame Einzellandschaften aus.

Das Plangebiet ist der Landschaftskategorie *historisch gewachsene Kulturlandschaften* zuzuordnen. Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gibt es keine historische Kleinteiligkeit keine gestuften Orträndern. Es finden sich nur Reste von Geländestufen (Lössböschungen/-wände, Hohlweg) als agrarstrukturelle Gliederungselemente. Die angrenzende freie Landschaft wird weitgehend von monotonen Ackerflächen eingenommen.

Die Bedeutung der Funktion *Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes* des Schutzgutes Landschaftsbild nach Wertstufen ist mittel.

Zur Beurteilung *der Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung* soll die *gesamthafte Erfassung der Erlebnis- und Wahrnehmungsqualität der Landschaft in konkreten Landschaftsbildeinheiten im Hinblick auf die landschaftliche Alltagserfahrung der Bevölkerung sowie die landschaftsgebundene Erholung im Wohnumfeld, am Wochenende und im Urlaub* erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Landschaftstyp *offene Kulturlandschaften* in der Ausprägung weiträumig ackerbaulich und weinbaulich geprägte Kulturlandschaft unmittelbar am Siedlungsrand mit nur vereinzelt noch erhaltenen Einzelelemente mit Erlebnis- und Wahrnehmungsqualität in Bezug auf das Plangebiet.

Für die landschaftsgebundene Naherholung hat das Plangebiet und seine Umgebung die übliche Bedeutung. Wie überall werden die Flurwege zwar für die Wohnumfelderholung (Hundehalter) genutzt, weil es zweckdienlich nicht, weniger weil es attraktiv bzw. sehenswert ist.

Die Bedeutung der Funktion *der Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung* des Schutzgutes Landschaftsbild nach Wertstufen ist mittel.

9.1.11 Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.

9.1.12 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Beurteilung des Vorhabens ist es erforderlich, die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens abzuschätzen. In der Umweltprüfung ist dieser durch die Planung verursachten Entwicklung auch die Entwicklung ohne Umsetzung der Planung gegenüberzustellen.

Ohne Durchführung der Planung würden in Schornsheim keine verlässlich bzw. zügig entwickelbaren Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

Die überplanten Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich/weinbaulich genutzt werden.

9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung muss auch hinsichtlich der Wirkstufen der schutzgutbezogenen Beurteilung die rechtlich verlangten und geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen (s. Kapitel 9.3 des Umweltberichtes).

9.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Freizeitlärm

Lärmimmissionen im Plangebiet entstehen durch den südöstlich des Plangebietes hinter dem Außengelände des Bauhofs der Gemeinde gelegenen Grillplatz der Gemeinde mit Grillhütte. Daher wurde ein Lärmgutachten erstellt, in welchem die zurückliegenden bzw. seitens der Gemeinde erlaubten Nutzungen des Grillplatzes analysiert wurden. Zusammenfassend heißt es im Gutachten:[24]

> *Für die herkömmliche Grillplatznutzung oder bis zu 18 größere Veranstaltungen entstehen für die geplante Wohnbebauung keine unzumutbaren Belastungen, sodass dem Bauvorhaben bei Einhaltung dieser Vorgaben keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.*
>
> *Es ist darauf hinzuwirken, dass vergleichbare Nutzungen wie bisher und wie im Gutachten beschrieben eingehalten werden.*

Grundsätzlich besteht auch immer die Möglichkeit, dass die Gemeinde direkt am Grillplatz als Lärmquelle begrünte Schallschutzzäune/-wände errichten lässt.

Gewerbelärm

Südwestlich am Ende der Mühlerstraße liegt ein Gewerbebetrieb der Elementdichtungen zur Abdichtung der Antriebswellen von (Sport-) Booten herstellt. Im Antrag auf bauliche Erweiterung von 2019 ist dargelegt, dass kein Lärm der Fabrikation nach außen dringt und besondere Schallschutzmaßnahmen mit Blick auf die Wohngebäude an der Mühlerstraße oder den gegenüberliegenden Kinderspielplatz nicht erforderlich sind.

Im Plangebiet werden die benachbarten Baufenster so festgesetzt, dass in etwa der gleiche Gebäudeabstand gewahrt bleibt wie zu den bereits vorhandenen Wohngebäuden.

Südwestlich am Ende der Weiherstraße hat die Feuerwehr der Gemeinde ihr Domizil. Auch dort stehen bereits Wohngebäude in unmittelbarerer Nachbarschaft, da die Zahl der Einsätze keine nennenswerten Konflikte mit sich bringt.

Die landwirtschaftliche Halle im Südosten ist eine reine Gerätehalle.

Verkehrslärm

Die Gemeinde hat für das „Gewerbegebiet an der B 420“ in 2014 ein Lärmgutachten erstellen lassen[25], dessen Ergebnisse die Schlussfolgerung zulassen, dass auch dann, wenn man statt Tempo 70 wie am GE die freie Strecke ohne Tempolimit zu Grunde legt, im ca. 500 m

[24] Schalltechnische Untersuchung, Köhler&Leutwein, Karlsruhe, 2020

[25] Schalltechnische Untersuchung, ISU mbH, 54624 Bitburg, 2014

entfernten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der B 420 zu erwarten sind, die einen aktiven Lärmschutz an der B 420 erforderlich machen würde.

Zudem sind zum Erreichen eines ausreichenden passiven Schallschutzes selbst in höher belasteten Gebieten in der Regel schon die für den Wärmeschutz heute erforderlichen Fenster ausreichend.

Umgekehrt werden durch die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs die Emissionen in den Straßen kam messbar zunehmen.

9.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

9.2.3 Schutzgut Fläche

Die vorliegende Flächeninanspruchnahme ist für die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde erforderlich und wurde zurückhaltend bemessen (weniger als in der Regionalplanung zugestanden).

9.2.4 Schutzgut Biotope - Integrierte Biotopbewertung

Bestimmung des Kompensationsbedarfs der Integrierte Biotopbewertung.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der Integrierten Biotopbewertung der Biotopwert der vom Eingriff betroffenen Flächen vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste bestimmt und voneinander subtrahiert (Praxisleitfaden S. 93).

Durch die Bebauung und durch die Versiegelung für Straßen und (Stell-) Plätze wird der Anteil der Vegetationsflächen gegenüber dem Bestand reduziert. Nicht jedoch durch die Grünflächen und die Gärten.

	Bestand		**Planung**	
Erhalt Straßen	*863*	*2,9%*	*863*	*2,9%*
Erhalt Böschung verlängerte Mühlerstr.	*1.105*	*3,7%*	*1.105*	*3,7%*
Erhalt Böschung Beginn Hohlweg	*84*	*0,3%*	*84*	*0,3%*
Erhalt Böschungsfuß	*211*	*0,7%*	*211*	*0,7%*
Gebäude LW-Halle Bestand	*149*	*0,5%*	*149*	*0,5%*
Rebkulturen in Flachlage	22.576	74,6%		
Flurweg, Zufahrt, Vorgewende als Grasweg	2.743	9,1%		
Saumstreifen, Hochstaudenflur mäßig artenreich	469	1,6%		
Grabeland/Nutz-/Freizeitgarten	819	2,7%		
Grabeland/Nutz-/Freizeitgarten Brache	368	1,2%		
Flurweg, Zufahrt ruderalisiert Pionierbestand	170	0,6%		
Grünlandbrache mäßig artenreich	386	1,3%		
Flurweg, Zufahrt als Schotterweg	190	0,6%		
Feldgehölz standortfremd	111	0,4%		
Blühwiese auch bei RRB			4.892	16,2%
Gebäude bei GRZ 0,4 abzgl. Halle Bestand			7.679	25,4%
Gärten bei GRZ 0,4			11.741	38,8%
Straße neu			3.474	11,5%
Umspannstation			46	0,2%
Geltungsbereich	**30.244**	**100,0%**	**30.244**	**100,0%**

Abbildung 16: Bilanz der Vegetationsflächen

Den 27.832 m² Vegetationsfläche im Bestand, die beansprucht werden, stehen mit den bei einer GRZ von 0,4 (die nicht überschritten werden darf) verbleibenden Gärten und den geplanten Grünflächen rund 16.633 m² Vegetationsfläche der Planung gegenüber.

Auch wenn der Verlust von 27.832 m² Biotopfläche (davon 81% Rebfläche) der *Wirkstufe* hoch (III) zuzuordnen ist, wird durch die geringe ökologische Qualität (*Wertstufe 2*) der dominierenden Rebflächen dieser Eingriff durch die höhere ökologische Qualität und Vielfalt der künftigen 16.633 m² Vegetationsflächen aus Gärten und Grünflächen zu einem großen Teil kompensiert.

Zur Veranschaulichung der unstrittig unterschiedlichen Wertigkeiten der einzelnen Biotoptypen in Bestand und Planung werden diese in Anlehnung an Anlage 7.1 des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, 2021“ mittels unterschiedlicher Wertfaktoren (Grundwerte, ggf. mit erläuterten Zu- und Abschlägen) gewichtet.

Eine tabellarische Gegenüberstellung der Biotope, die verloren gehen zu denen, die als Kompensation erstellt werden, ist dabei sinnvoll (Leitfaden S. 22).

Die Tabelle der Abbildung 17 zeigt, dass ein Wertpunktedefizit von 49.291 resultiert. Nach der *Integrierten Biotopbewertung* besteht ein weiterer Kompensationsbedarf (s. Abbildung 17), der durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

		Bestand			Planung		
Klartext Biotop-/Nutzungstypen	**Grundwert**	**Wertfaktor**	**Fläche [m²]**	**Gesamtwert**	**Wertfaktor**	**Fläche [m²]**	**Gesamtwert**
Rebkulturen in Flachlage (< 30%) sonstige Rebkulturen in Steillage	7	7	22.576	158.032			
Grabeland, Nutzgarten, Freizeitgarten Strukturarm	6	6	819	4.914			
Grabeland, Nutzgarten, Freizeitgarten Brache	11	11	368	4.048			
Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten	10	10	111	1.110			
Grünlandbrache mäßig artenreich	13	13	386	5.018			
Saumstreifen, Hochstaudenflur Ruderaler trockener (frischer) Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur mäßig artenreich	16	16	469	7.504			
Feldweg, Zufahrt, Vorgewende unbefestigt (Graswege, Spurwege)	9	9	2.743	24.687			
Feldweg, Zufahrt Geschottert	3	3	190	570			
Feldweg, Zufahrt ruderalisiert daher Aufwertung	3	9	170	1.530			

Gebüsche mittlerer Standorte 30% der bei GRZ 0,4 entstehenden Gartenflächen von 11.741m² abzgl. Baumflächen von 1.880m² sonstiges Gebüsch frischer Standorte, standortheimische Gehölze gem. Festsetzung					13	1.644	21.369
Einzelbaum/Obstbaum je angefangene 250m² Garten 1 Baum = 47 Bäume Bäume, autochthone Arten, mittlere Ausprägung, STU 40 cm (Zielzustand) 1cm STU= 1m2 (40x1)x47=1.880m² (Kap.7.6 Sonderfälle)					15	1.880	28.200
Ziergarten 70% der bei GRZ entstehenden Gartenflächen von 11.747m² strukturarm					7	8.219	57.533
Hochwüchsige Grasfläche der Versickerungsanlagen und Grünstreifen artenreich (Blühwiese)					10	4.892	48.920
Gebäude (UST 45m²) und Wohngebäude bei GRZ 0,4 (Überschreitung nicht zugelassen) ohne Dachbegrünung					0	7.725	0
Gemeindestrasse Neubau Versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg					0	3.474	0
SUMME Eingriffsfläche			**27.832**	**205.313**		**27.832**	**156.022**
rein wie raus			**2.412**			**2.412**	
Summe			**30.244**			**30.243**	
Geltungsbereich			**30.244**			**30.244**	
Differenz							**-49.291**
Ausgleich zu							**76%**

Abbildung 17: Biotopwertbezogener Kompensationsbedarf; Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen, Klima/Luft, Wasser und Landschaftsbild, bei denen keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) zu erwarten sind (s.u.), erfolgt die Kompensation schutzgutübergreifen/multifunktional.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in erheblichen Beeinträchtigungen (eB) und erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS). Bei einer erheblichen Beeinträchtigung (eB) erfolgt die Kompensation durch multifunktional wirkende Maßnahmen ausschließlich im Rahmen der Integrierten Biotopbewertung (Leitfaden S. 14).

Bei Eingriffen unterhalb einer festgelegten Schwelle (eB) ist die integrierte Bewertung ausreichend (Praxisleitfaden S. 27).

Bei der parallel durchgeführten *Schutzgutbezogenen Bewertung* der Schutzgüter (s.u.) zur Bestimmung, ob ein Eingriff besonderer Schwere vorliegt, wurde dies beim Schutzgut Tiere für die Zauneidechse, beim Schutzgut Biotope bei einigen kleineren Biotopflächen und beim Schutzgut Boden festgestellt.

9.2.5 Schutzgut Biotope - schutzgutbezogene Bewertung

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Biotope nach Wertstufen ist aufgrund der 75% Rebflächen überwiegend gering.

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen nach Wirkstufen ist hoch denn,

für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen (integrierte Biotopbewertung) ist davon auszugehen, dass die Wirkstufe III (hoch) immer dann gegeben ist, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung). Dies stellt den Regelfall dar (Praxisleitfaden S. 15).

Bei einer erheblichen Beeinträchtigung (eB) erfolgt die Kompensation durch multifunktional wirkende Maßnahmen ausschließlich im Rahmen der Integrierten Biotopbewertung (Leitfaden S. 14).

Zusammen mit den Nutz- und Freizeitgärten können 78% als erheblichen Beeinträchtigung (eB) von Biotopflächen durch multifunktional wirkende Maßnahmen kompensiert werden.

Die höheren Wertstufen einzelner Biotopflächen führen für diese kleineren Einzelflächen zu erheblichen Eingriffen besonderer Schwere (eBS), die wiederum eine besondere Betrachtung verlangen. Im vorliegenden Fall kann sichergestellt werden, dass die mit den betroffenen Biotoptypen einhergehenden schutzgutbezogenen Wertigkeiten bei bzw. mit den darauf abgestimmten Kompensationsmaßnahmen erreicht werden.

Klartext Biotop-/ Nutzungstypen	**Grundwert**	**Wertfaktor**	**Fläche [m²]**	**Gesamtwert**	**Wertstufe**	**Wirkstufe**	**Beeinträchtigung**
Grabeland, Nutzgarten, Freizeitgarten Brache	11	11	368	4.048	mittel (3)	Hoch (III)	**eBS**
Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten	10	10	111	1.110	mittel (3)	Hoch (III)	**eBS**
Grünlandbrache mäßig artenreich	13	13	386	5.018	hoch (4)	Hoch (III)	**eBS**
Saumstreifen, Hochstaudenflur Ruderaler trockener (frischer) Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur mäßig artenreich	16	16	469	7.504	hoch (4)	Hoch (III)	**eBS**

Feldweg, Zufahrt, Vorgewende unbefestigt (Graswege, Spurwege)	9	9	2.743	24.687	mittel (3)	Hoch (III)	**eBS**
Feldweg, Zufahrt ruderalisiert daher Aufwertung	3	9	170	1.530	mittel (3)	Hoch (III)	**eBS**

9.2.6 Schutzgut Pflanzen- schutzgutbezogene Bewertung

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Pflanzen nach Wertstufen ist gering.

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen nach Wirkstufen ist mittel, da nach der Bebauung zwar die Vegetationsfläche reduziert sein wird, sich dafür aber die Standortvielfalt erhöht.

Die Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt bleiben unerheblich.

9.2.7 Schutzgut Tiere- schutzgutbezogene Bewertung

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Tiere nach Wertstufen ist mit Ausnahmeder Zauneidechse gering.

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen nach Wirkstufen ist gering, da nach der Bebauung zwar die Vegetationsfläche reduziert sein wird, sich dafür aber das Angebot an Habitatflächen bzw. (Teil-) Lebensräumen erhöht.

Die Beeinträchtigungen der Tierwelt bleiben mit Ausnahme der Zauneidechse unerheblich.

Die sehr hohe Wertstufe (5) der Zauneidechse und die im Fall der Zauneidechse auch hohe Wirkstufe (III) führen für diese Art zu einem erheblichen Eingriff besonderer Schwere (eBS), der wiederum eine besondere Betrachtung verlangt (so auch bereits § 44 BNatSchG vorgegeben).

Soweit Teilbereiche im Plangebiet als Lebensraum der Zauneidechse identifiziert wurden, wird hierfür im räumlichen Zusammenhang durch eine externe Ausgleichsmaßnahme Ersatz geschaffen und werden die Zauneidechsen dahin umgesiedelt. Die Widerbesiedelung wird durch einen Eidechsenzaun verhindert.

9.2.8 Schutzgut Boden - schutzgutbezogene Bewertung

Bodenverunreinigungen sind durch rechtliche Vorgaben und technische Regelwerke, die verpflichtend einzuhalten sind, ausgeschlossen.

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Boden nach Wertstufen ist hoch.

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen nach Wirkstufen ist hoch denn,

> *durch Versiegelung und Teilversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser) beeinträchtigt. Daher stellt die Bodenversiegelung grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere dar* (Praxisleitfaden S. 15/103)

Eine *erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere* (eBS) liegt vor, weil die Wirkstufe bei Versiegelung immer hoch (III) ist und i.d.R. mindestens eine der Bodenfunktion freier Bodenfläche eine sehr hohe Wertstufe hat. Im vorliegenden Fall die Bodenfruchtbarkeit bzw. die Eignung für die Sonderkultur Weinbau.

Die Bodenfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Denkmalschutz) ist nach derzeitigem Kenntnisstand hingegen nicht betroffen. Kampfmitteln sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und auch Altlasten sind nicht bekannt.

Standorte für eine naturnahe oder besondere Vegetation sowie vielfältige bzw. besondere Bodentypen sind im Eingriffsbereich bzw. im gesamten Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) muss ergänzend zu den immer schutzgutübergreifenden/multifunktional wirkenden Maßnahmen geprüft werden, ob weiterer Kompensationsbedarf besteht.

	Bestand		**Planung**	
Erhalt Straßen	*863*	*2,9%*	*863*	*2,9%*
Erhalt Böschung verlängerte Mühlerstr.	*1.105*	*3,7%*	*1.105*	*3,7%*
Erhalt Böschung Beginn Hohlweg	*84*	*0,3%*	*84*	*0,3%*
Erhalt Böschungsfuß	*211*	*0,7%*	*211*	*0,7%*
Gebäude LW-Halle Bestand	*149*	*0,5%*	*149*	*0,5%*
Rebkulturen in Flachlage	22.576	74,6%		
Flurweg, Zufahrt, Vorgewende als Grasweg	2.743	9,1%		
Saumstreifen, Hochstaudenflur mäßig artenreich	469	1,6%		
Grabeland/Nutz-/Freizeitgarten	819	2,7%		
Grabeland/Nutz-/Freizeitgarten Brache	368	1,2%		
Flurweg, Zufahrt ruderalisiert Pionierbestand	170	0,6%		
Grünlandbrache mäßig artenreich	386	1,3%		
Flurweg, Zufahrt als Schotterweg	190	0,6%		
Feldgehölz standortfremd	111	0,4%		
Blühwiese auch bei RRB			4.892	16,2%
Gebäude bei GRZ 0,4 abzgl. Halle Bestand			**7.679**	**25,4%**
Gärten bei GRZ 0,4			11.741	38,8%
Straße neu			**3.474**	**11,5%**
Umspannstation			**46**	**0,2%**
Geltungsbereich	**30.244**	**100,0%**	**30.244**	**100,0%**

Abbildung 18: Anteil versiegelter Flächen

Die im Plangebiet umgesetzten Pflanzmaßnahmen kommen immer auch dem Schutzgut Boden zu Gute, da die bisherige (intensive) Bewirtschaftung eingestellt und eine dauerhafte Vegetationsdecke und damit die Bodenruhe/Bodenregeneration etabliert wird. Schutzgutübergreifen dienen die Pflanzbindungen der Mindestbegrünung (30% der 11.741 m² Gärten = 3.524 m²) und die Pflanzmaßnahmen der Grünflächen (4.892 m²) auch als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden.

In der Bilanz (s. Abbildung 18) werden 11.199 m² neu versiegelte. Abzüglich der Ersatzmaßnahmen im Plangebiet verbleiben 2.783 m², die zusätzlich kompensiert werden müssen. Dies erfolgt in Kombination mit den erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen, die auf Nutzungsaufgabe mit anschließender Bodenruhe und Bodenregeneration abzielen.

9.2.9 Schutzgut Wasser - schutzgutbezogene Bewertung

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Wasser nach Wertstufen ist gering.

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen nach Wirkstufen ist gering.

Die Regenwasserableitung in den Schornsheimer Graben bedeutet die Beibehaltung des Status Quo bzgl. der Grundwasserregeneration. Dass die Einträge aus der Landwirtschaft abnehmen, kommt der Verbesserung des chemischen Zustands des Gewässers zu Gute. Substratfilter und Drosselung der Einleitung kommen ebenfalls dem Gewässer zu Gute.

Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts bleiben unerheblich.

9.2.10 Schutzgut Klima / Luft - schutzgutbezogene Bewertung

Die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Klima / Luft nach Wertstufen ist gering.

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen nach Wirkstufen ist mittel.

Es sind keine für die benachbarten Siedlungsflächen unverzichtbaren klimatischen Ausgleichräume betroffen, da das Plangebiet kaum klimawirksam ist.

Aufgrund des hohen Gartenanteils (keine Überschreitung der GRZ zulässig) und der Grünflächen im Plangebiet und aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Wärme- und Energieversorgung bzw. zur Energieeinsparung und zu möglichen Emissionen bleiben die klimatischen Auswirkungen mittel.

Die Beeinträchtigungen von Klima / Luft bleiben unerheblich.

9.2.11 Schutzgut Landschaftsbild (Erholung) - schutzgutbezogene Bewertung

Die Bedeutung der Funktion *Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes* des Schutzgutes Landschaftsbild nach Wertstufen ist mittel.

Die Bedeutung der Funktion *der Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung* des Schutzgutes Landschaftsbild nach Wertstufen ist mittel.

Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen nach Wirkstufen ist mittel, da ein Übergang in die freie Landschaft geplant ist. Es ist kein bedeutsamer Landschaftsraum betroffen und es werden auch keine wertgebenden Einzelstrukturen beseitigt. Für die Naherholung spielt das Plangebiet keine und für die Wohnumfelderholung eine mittlere Rolle. Die Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bleiben unerheblich.

9.2.12 Andere erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase unter anderem

- infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung,
- infolge der Verursachung von Belästigungen,
- infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle,
- infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen),
- infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete,

- infolge der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

sind nach Art, Umfang und Standort des geplanten Vorhabens sowie aufgrund einzuhaltender rechtlicher Vorgaben und durch die festgesetzten Ausschlüsse/Vorgaben des Bebauungsplans einschließlich einer ökologischen Baubegleitung nicht zu erwarten.

9.2.13 Wechselwirkungen

Bei den einzelnen Schutzgütern wurden folgende Beeinträchtigungen aufgrund von Wechselwirkungen festgestellt:

Der Verlust freier Bodenfläche bedeutet auch den Verlust von Vegetationsstandorten und damit an geeigneten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Aus anderen Wechselwirkungen resultieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen.

9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

9.3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurden folgende im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB verpflichtend durchzuführende Vermeidungs-, Verhinderungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt:

1. Es werden (breite) Grünflächen dem Ortsrand vorgelagert.
2. Das Regenwasser gelangt in den gleichen Vorfluter.
3. Eine Überschreitung der GRZ von 0,4 ist nicht zulässig und für die Gärten wird eine Mindestbegrünung zur Umsetzung (§178 BauGB) festgesetzt
4. Durch Festsetzungen für ökologisch wirksame Pflanzflächen auf 55% der Flächen im Plangebiet werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild auf ein unerhebliches Maß vermindert.

9.3.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Grundlage für die abschließende Beurteilung des Eingriffs sind Art und Maß der trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgrund der (baulichen) Nutzung verbleibenden Eingriffe.

Ebenso wie die Vermeidung und die Minderung von Beeinträchtigungen ist auch der Ausgleich im Naturschutzrecht und im Baurecht geregelt. Wenn nach den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung noch unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben, sind diese durch Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Das Maß der Minderung wird bei der Beurteilung berücksichtigt, da beispielsweise begrünte Regenrückhaltemulden öffentlichen Grünflächen die Eingriffsschwere mindern.

Auch sind die Übergänge fließend, denn eine Maßnahme wie die Ortsrandeingrünung kann sowohl eine Minderungsmaßnahme sein (Landschaftsbild) als auch eine Ausgleichsmaßnahme (Pflanzen, Tiere, Biotope, Boden).

Ist der Ausgleich durch gleichartige Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht möglich, sind die Beeinträchtigungen in gleichwertiger Weise zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Um neben der Art der Kompensation (gleichartige oder gleichwertige) auch den erforderlichen Umfang zu bestimmen, wird in Anlehnung an den Praxisleitfaden RLP ein Punktwert für den Ist- und einer für den Planzustand der Vorhabenfläche bzw. ihrer Teilflächen ermittelt. Die Differenz gibt den Kompensationsbedarf an. Die Aufwertung auf den Kompensationsflächen muss mindestens dem Differenzwert entsprechen.

9.3.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die Kulturgüter sind kein Schutzgut im Sinne des Naturschutzrechtes und im Plangebiet auch nicht vorhanden.

Der Mensch ist ebenfalls kein Schutzgut im Sinne des Naturschutzrechtes. (Gesundheitliche) Beeinträchtigungen sind u.a. nach dem BImSchG zu vermeiden. Es wurde dargelegt, dass durch die Abstände und Vorgaben Beeinträchtigungen des Menschen vermieden werden.

Auch das Schutzgut Fläche ist kein Schutzgut im Sinne des Naturschutzrechtes.

Die wertgebenden Faktoren werden im mit den Naturschutzgütern bilanziert.

9.3.4 Schutzgüter Pflanzen, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild

Aufgrund der weitgehend geringen allenfalls mittleren Wertstufen im Bestand und der geringen Wirkintensität des Vorhabens mit den umzusetzenden Minderungsmaßnahmen zur Be-, Ein- und Durchgrünung werden die schutzgutbezogenen Beeinträchtigungen gemäß Matrixtabelle des Praxisleitfadens für diese Schutzgüter auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Tab. II: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter (nach BKompV-E, 2013)

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	**Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe**		
	I gering	**II mittel**	**III hoch**
1 Sehr gering	**--**	**--**	**eB**
2 Gering	**--**	**eB**	**eB**
3 Mittel	**eB**	**eB**	**eBS**
4 Hoch	**eB**	**eBS**	**eBS**
5 Sehr hoch	**eBS**	**eBS**	**eBS**
6 Hervorragend	**eBS**	**eBS**	**eBS**

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Unabhängig davon profitieren grundsätzlich alle Schutzgüter von den multifunktional wirkenden Maßnahmen im Rahmen der Integrierten Biotopbewertung, die immer dann anzuwenden ist, wenn – wie im vorliegenden Fall - zumindest bei einem Schutzgut erheblichen Beeinträchtigungen (eB) festgestellt werden.

9.3.5 Schutzgut Biotope – Integrierte Biotopbewertung

Werden keine schutzgutbezogenen erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) festgestellt, sondern – wenn überhaupt – nur erheblichen Beeinträchtigungen (eB), dann gilt:

Bei einer erheblichen Beeinträchtigung (eB) erfolgt die Kompensation durch multifunktional wirkende Maßnahmen ausschließlich im Rahmen der Integrierten Biotopbewertung (Leitfaden S. 14).

Da die ökologische Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes Biotope nach Wertstufen die Bandbreite von sehr gering über gering bis mittel aufweist (s. Kap.9.1.4), verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen (eB), denn trotz der Minderungsmaßnahmen zur Be- und Eingrünung gilt beim Schutzgut Biotope grundsätzlich, dass die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen nach Wirkstufen hoch ist, da

für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen (integrierte Biotopbewertung) davon auszugehen ist, dass die Wirkstufe III (hoch) immer dann gegeben ist, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung). Dies stellt den Regelfall dar (Praxisleitfaden S. 15).

Unabhängig davon profitieren grundsätzlich alle Schutzgüter von den multifunktional wirkenden Maßnahmen im Rahmen der Integrierten Biotopbewertung, die immer dann anzuwenden ist, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) vorliegen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten grünordnerischen Minderungs-/Ausgleichsmaßnahmen zur Be- und Eingrünung kann, wie die Ermittlung des biotopwertbezogenen Kompensationsbedarf bzw. die Eingriffs-Ausgleichsbilanz zeigt (s. Abbildung 17), bzgl. der Biotope und der Schutzgüter der Integrierten Biotopbewertung nur ein Ausgleich von ca. 76% erreicht werden.

Die restlichen 24% werden durch multifunktional wirkende externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Bei den Schutzgütern Boden, Biotope und Tiere (ausschließlich Zauneidechse) wurden erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) festgestellt. Daher muss ergänzend zu den multifunktional wirkenden Maßnahmen geprüft werden, ob schutzgutbezogener Kompensationsbedarf besteht.

9.3.6 Schutzgut Boden – schutzgutbezogene Kompensation

In der Bilanz (s. Abbildung 18) verbleiben in der Summe 11.199 m^2 neu versiegelte Flächen.

Die im Plangebiet umgesetzten Pflanzmaßnahmen kommen immer auch dem Schutzgut Boden zu Gute, da die bisherige (intensive) Bewirtschaftung eingestellt und eine dauerhafte Vegetationsdecke und damit die Bodenruhe/Bodenregeneration etabliert wird. Schutzgutübergreifen dienen die Pflanzbindungen der Mindestbegrünung (30% der 11.741 m² Gärten = 3.524 m²) und die Pflanzmaßnahmen der Grünflächen (4.892 m²) auch als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden.

Abzüglich der Ersatzmaßnahmen im Plangebiet verbleiben 2.783 m², die zusätzlich kompensiert werden müssen. Dies erfolgt in Kombination mit den erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen, die auf Nutzungsaufgabe mit anschließender Bodenruhe und Bodenregeneration abzielen.

9.3.7 Schutzgut Biotope – schutzgutbezogene Kompensation

Zusammen mit den Nutz- und Freizeitgärten können 78% als erheblichen Beeinträchtigung (eB) von Biotopflächen durch multifunktional wirkende Maßnahmen kompensiert werden.

Die höheren Wertstufen einzelner Biotopflächen führen für diese kleineren Einzelflächen zu erheblichen Eingriffen besonderer Schwere (eBS), die wiederum eine besondere Betrachtung verlangen. Im vorliegenden Fall kann sichergestellt werden, dass die mit den betroffenen Biotoptypen einhergehenden schutzgutbezogenen Wertigkeiten bei bzw. mit den darauf abgestimmten Kompensationsmaßnahmen erreicht werden.

9.3.8 Schutzgut Tiere / Zauneidechse – schutzgutbezogene Kompensation

Die sehr hohe Wertstufe (5) der Zauneidechse und die im Fall der Zauneidechse auch hohe Wirkstufe (III) führen für diese Art zu einem erheblichen Eingriff besonderer Schwere (eBS), der wiederum eine besondere Betrachtung verlangt (so auch bereits § 44 BNatSchG vorgegeben).

Soweit Teilbereiche im Plangebiet als Lebensraum der Zauneidechse identifiziert wurden, wird hierfür im räumlichen Zusammenhang durch eine externe Ausgleichsmaßnahme Ersatz geschaffen und werden die Zauneidechsen dahin umgesiedelt. Die Widerbesiedelung wird durch einen Eidechsenzaun verhindert.

9.3.9 Maßnahmenumsetzung

Die Umsetzung der (externen) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beginnt spätestens mit dem Baubeginn im Baugebiet

9.3.10 Maßnahmen zur Überwachung

Öffentlichen Grün- und Ökokontoflächen werden von der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinde überwacht (Verpflichtung nach § 1 Abs. 1 LNataSchG).

10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind lediglich Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereichs zu prüfen. Die Planungsziele bleiben dabei unverändert.

Im Zuge der Vorplanung gab es zwar verschieden städtebauliche Konzepte aber die erschließungstechnischen Herausforderungen sprechen für die jetzt gewählte Variante.

11 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Im geplanten Wohngebiet sind keine Betriebe zulässig, die anfällig sind für schwere Unfälle und Katastrophe im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III Richtlinie). In der Umgebung sind solche Betriebe ebenfalls nicht vorhanden.

12 Zusätzliche Angaben

12.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Bodenerkundung wurden mittels Rammkernsondierungen Bohrkerne für Bodenproben bis in max. 5 m Tiefe entnommen. Die (Verkehrs-) Lärmprognosen wurden mit dem Programm SoundPLAN erstellt, wobei die Berechnungen nach dem Stand der Technik (DIN ISO 9613-2) durchgeführt wurden. Die für das Boden-, Lärm- und Artenschutzgutachten verwendeten technischen Verfahren bzw. Hilfsmittel sind in den jeweiligen Gutachten dokumentiert. Die Arterfassung im Gebiet erfolgte bei geeigneten Witterungsbedingungen und in der relevanten Jahreszeit (s. Anlagen).

12.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Nach derzeitigem Kenntnistand verbleiben bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bis auf den Verlust freier Bodenfläche. Eine Überwachung der Auswirkungen, auch um im Sinne des § 4c BauGB ggf. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sind mit Ausnahme der Überwachung der Folgen des Flächenverlustes nicht erforderlich.

Der Verlust von freier Bodenfläche/von Bodenfunktionen wirkt sich auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Gesamtnaturhaushalts aus. Je nach Sensibilität bzw. Vorbelastung einzelner Teilräume haben diese eine unterschiedliche Toleranz gegenüber Verlusten an freier Bodenfläche.

Eine Überwachung der Auswirkungen, um im Sinne des § 4c BauGB auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, kann nur bedeuten diese unterschiedlichen Teilräume zu ermitteln und abzugrenzen, um dann Obergrenzen des noch tolerablen Flächenverlustes in Abhängigkeit von der Sensibilität festzulegen. Dies erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit der Ausweisung geeigneter Baugebiete. Auch die Überwachung der Auswirkungen von Flächeninanspruchnahmen kann nur auf übergeordneter Ebene erfolgen.

13 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund des im Ort aber vor allem auch in der Region großen Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Ortsgemeinde Schornsheim das Wohngebiet „Gänsweide“ zu entwickeln. Das Plangebiet ist in seinem südlichen Teil im wirksamen FNP der VG Wörrstadt und in der redaktionellen Fortschreibung von 2017 dargestellt. Der Standort wurde 2018 in einer Untersuchung möglicher Alternativstandorte erneut als der günstigste bestätigt. Städtebaulich und erschließungstechnisch ist eine Vergrößerung des bislang bereits im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Allgemeinen Wohngebietes notwendig. Aufgrund dieser Vergrößerung nach Norden erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schornsheim und umfasst rund 3 ha. Rund 1,5 ha waren bislang schon im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nach Abzug der aktuell dargestellten umgebenden Eingrünung bzw. Grünflächen zur Aufnahme notwendiger Regenrückhaltebecken verbleiben noch rund 2,4 ha für das eigentliche Baugebiet. Tatsächlich durch Straßen versiegelt bzw. bei GRZ 0,4 bebaut werden ca. 1,2 ha.

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern finden nicht statt, da im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen des Menschen durch Immissionen (Freizeitlärm, Gewerbelärm, Verkehrslärm B 420) sind aufgrund der Abstände bzw. einzuhaltender Vorgaben auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Bei den Schutzgütern Klima / Luft, Wasser und Landschaftsbild (Erholung) wird aufgrund der geringen Bedeutung bzw. Funktionen der Flächen im Plangebiet einerseits sowie aufgrund der rechtlichen (u.a. Energieeinsparverordnung) und der bauleitplanerischen Festsetzungen zur Reduzierung von Beeinträchtigungen anderseits eine Reduzierung der Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß erreicht.

Beim Schutzgütern Pflanzen, Tiere und Biotope kann durch die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet kein vollständiger Ausgleich erreicht werden. Für die im Plangebiet angetroffenen Zauneidechsen als geschützte Art wird ein artgerechter Ersatzlebensraum geschaffen, in den sie umgesiedelt werden.

Für die im Plangebiet festgestellten Tier- und Pflanzenarten bieten die künftigen Grün-/Ausgleichsflächen und Gärten zwar ebenfalls geeignete Lebensräume zur Wiederansiedlung, aber dennoch sind ergänzend neue Lebensräume extern zu schaffen, um den im Plangebiet verbleibenden Lebensraumverlust zu kompensieren.

Beim Schutzgut Boden sind erhebliche Beeinträchtigungen sowie der Verlust als Produktionsstätten der Landwirtschaft unvermeidbar. Flächen für (Teil-) Entsiegelungen stehen in den Gemeinden im Allgemeinen nicht zur Verfügung. In der Abwägung gegenüber dem Bedarf an Wohnungen erfolgt die Kompensation für versiegelten Flächen durch schutzgutübergreifende Maßnahmen, bei denen Fächen für die Bodenruhe und Bodenregeneration aus der Nutzung genommen werden.

Die externen Maßnahmenflächen und die darauf als sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB) umzusetzenden Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Energie- und Servicebetrieb Wörrstadt (ESW-AöR) abgesichert.