FIRU FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT FÜR FACH- UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH

Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau

Bebauungsplan "Eichenflur-Wolfsdell" 1. Änderung

Begründung

- Satzungsexemplar -

Stand: 06.03.2007

Ortsgemeinde 1 Bruchmühlbach-Miesau

Bruchmühlbach-Miesau, den 14.03.2007

(Neumann) Ortsbürgermeister

Bearbeitung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft

für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0, Telefax: (0631) 36245-99

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet ... 3

1.1 Lage und Größe des Plangebiets / Geltungsbereich ... 3

1.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet ... 3

1.3 Plangrundlage ... 3

2 Verfahren ... 4

3 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze ... 5

3.1 Planungsanlass, Planungserfordernis ... 5

3.2 Ziele und Zwecke der Planung ... 5

4 Planinhalte ... 6

4.1 Planzeichnung ... 6

4.2 Textliche Festsetzungen ... 10

5 Umweltbericht / Belange der Umwelt ... 13

5.1 Umweltprüfung ... 13

5.1.1 Hierarchische Einordnung und Methodik ... 13

5.1.2 Planfall sowie vorhandene umweltrelevante Informationen ... 15

5.1.3 Festlegung des relevanten Untersuchungsumfangs und des Detaillierungsgrades ... 16

5.1.4 Vorhandene Einwirkungen und voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt ... 16

5.1.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 22

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 22

5.2.1 Bilanzierung des Bestandes und der Planung ... 23

5.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 24

5.2.3 Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich ... 26

5.3 Maßnahmen zur Überwachung ... 27

5.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ... 27

5.5 Umwelterklärung ... 28

6 Flächenbilanz ... 28

7 Anlagen zum Bebauungsplan ... 28

1 Plangebiet

1.1 Lage und Größe des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Eichenflur-Wolfsdell" liegt in der Ortsgemeinde Bruchmühlbach (Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau). Es befindet sich am Südrand der bisherigen Ortslage. Die Fläche ist umgeben von einer Waldfläche im Süden, der L 464 im Südosten, der bebauten Ortslage im Osten und Norden sowie von einem Wohngebiet im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von 12,46 ha. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans identisch.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Eichenflur-Wolfsdell" im Maßstab 1:1.000.

1.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist in zwei Bauabschnitte (BA) unterteilt. Im 1., nördlichen Bauabschnitt erfolgte bereits die Umlegung der Grundstücke. Zum 1. BA gehören alle an die Straßen Wolfsdell und Fichtenstraße angrenzenden Grundstücke. Die Herstellung des Endausbaus der Erschließung findet derzeit statt.

Für den 2. BA ist die Umlegung in Vorbereitung. Die Nutzung besteht bislang aus Grün- und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der L 464 befinden sich Waldflächen. Auch für diesen BA beginnt nach Abschluss der Umlegung die Herstellung der künftigen Erschließung.

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dient ein amtlicher Katasterplan im Maßstab 1:1.000. Der Maßstab 1:1.000 ist für die eindeutige Festsetzung des Inhalts des Bebauungsplans geeignet und ausreichend und entspricht den Bestimmungen des § 1 PlanzV.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat am 17.03.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eichenflur-Wolfsdell" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt am 06.04.2006 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.08.2006 bis 06.09.2006. Die Behörden wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Rat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat in seiner Sitzung vom 20.10.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss über die Auslegung wurde am 26.10.2006 unter Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27.10.2006 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, nebst Begründung und Anlagen, sowie wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2006 bis 04.12.2006 öffentlich aus.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat in seiner Sitzung am 09.03.2007 den Bebauungsplan "Eichenflur-Wolfsdell, 1. Änderung", als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan nach § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde im Amtsblatt Nr. .... der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

3 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

3.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Zur Optimierung der Niederschlagswasser-Ableitung bei gleichzeitig besserer Ausnutzung der Baugrundstücke und zur Ermöglichung der Errichtung eines Altenheims in der Größenordnung von ca. 80 Betten wurden vom Rat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau nachfolgend aufgeführte Planänderungen beschlossen:

- Ausweisung eines Wirtschaftsweges an der östlichen Bebauungsplangrenze
- Änderung zwingend vorgeschriebener Haustypen
- Anpassung der Straßenflächen im 2. Bauabschnitt an die beschlossene Straßenplanung
- Umwandlung von Versickerungsflächen in Bauflächen
- Überprüfen der Erforderlichkeit der Fußwege aus städtebaulicher Sicht
- Anpassung der textlichen und landespflegerischen Festsetzungen
- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für ein Altenwohnheim (bei konkreter Nachfrage).

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eichenflur-Wolfsdell" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des o.g. Beschlusses geschaffen. Die Änderung des Bebauungsplanes dient insbesondere einer Verbesserung der Niederschlagswasserbeseitigung, die bislang auf Grund topografischer Gegebenheiten zu Überschwemmungen in tiefer gelegenen Ortslagen führte. Die geänderte Entwässerungsmaßnahme ist für ca. 100 Wohnbaustellen vorgesehen und erfolgt künftig im Trennsystem. Die anfallenden Oberflächenwässer von den privaten und öffentlichen Flächen werden separat in einem Regenwasserkanal abgeleitet. Mit der einhergehenden Flächenversiegelung durch das Planungsvorhaben stehen weniger Versickerungsflächen am Ort des Niederschlags zur Verfügung. Durch die gebündelte Ableitung der Niederschlagswässer werden nun künftige Probleme, besonders auch bei größeren Niederschlagsmengen, reduziert.

Um den Wohnbedürfnissen älterer Mitbürger in Bruchmühlbach-Miesau besser nach zu kommen, sieht die Änderung des Bebauungsplanes die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Altenheim" vor. Für das Vorhaben bestehen konkrete Planungen eines Investors, so dass die Fläche für den Standort im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen wird.

Einige der bislang vorgesehenen Fußwege entfallen, da ihr Erfordernis aus städtebaulicher Sicht nicht mehr gegeben ist.

Die übrigen Änderungen zielen vor allem auf eine höhere Gestaltungsfreiheit der Bauherren ab. Dadurch werden auch modernere Bauformen im Planungsgebiet ermöglicht.

4 Planinhalte

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eichenflur-Wolfsdell" werden die bereits getroffenen Festsetzungen übernommen, ergänzt und angepasst.

Im Folgenden werden daher lediglich die Änderungen betrachtet.

4.1 Planzeichnung

In der Planzeichnung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Umwandlung der Wohnbauflächen im östlichen Geltungsbereich in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Altenheim" und Anpassung des Verlaufs der Straße "Tannenfeld". Zuordnung der Nutzungsschablone N3.

  Begründung

  Die Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau beabsichtigt über einen Investor die Realisierung eines Altenheims mit ca. 80 Betten auf einer Fläche von 3.000 bis 4.000 m². Unter Beachtung der Bestimmungen des § 15 BauNVO ist eine Nutzung in dieser Größenordnung im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr zulässig, denn sie widerspricht größenmäßig der Eigenart des Baugebiets und zudem sind durch Besucherverkehre Belästigungen und Störungen zu erwarten. Darüber hinaus lässt sich im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht die entsprechende Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche erreichen. D.h. ein bestimmter Standort kann auf diese Weise nicht bereitgestellt werden.

  Daher kommt als Möglichkeit nur die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Altenheim" nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB in Betracht. Es handelt sich dabei nicht um eine reine "Angebotsplanung" der Gemeinde, sondern die Ausweisung erfolgt nach konkreten Betreiberanforderungen. Geplant ist eine Anlage, die der Allgemeinheit dient und kein privatwirtschaftliches Gewinnstreben verfolgt.

  Als künftiger Standort in Bezug auf ein ausreichendes Flächenangebot und eine Minimierung der zu erwartenden Belästigungen und Störungen eignet sich daher nur der in der Planzeichnung ausgewiesene Standort am südöstlichen Rand der Wohnbauflächen.

- Umwandlung der Versickerungsflächen auf dem Grundstück 940/24 in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "sonstige Grünfläche" (öG 3).

  Begründung

  Das anfallende Oberflächenwasser von den privaten und öffentlichen Flächen wird separat im Regenwasserkanal abgeleitet und nicht wie ursprünglich vorgesehen in im Gebiet verteilten (semi-) zentralen Rückhalte-/Versickerungsflächen zurückgehalten. Der Anschluss der Regenwasserkanalisation erfolgt im Übergang der Eichenflurstraße, wo bereits im Vorfeld der Neubaugebietserschließung eine durchgängige Vorflut als Regenwasserkanal zu einem Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in den Glan geschaffen wurde.

Auf Grund der geänderten Entwässerungskonzeption kann die bisherige Zweckbestimmung "Versickerungsfläche" auf dem Flurstück 940/24 entfallen. Da die Parzelle von einer 20kV-Freileitung durchquert wird, ist eine Nutzung als Baufläche ausgeschlossen. Sie wird begrünt und ist der Allgemeinheit zugänglich. Daher erfolgt eine Änderung der Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "sonstige Grünfläche".

- Umwandlung der Versickerungsflächen auf den Flurstücken 940/29, 940/40 und 940/62 in ein Allgemeines Wohngebiet mit Zuordnung zur Nutzungsschablone N1.

  Begründung

  Auf Grund der geänderten Entwässerungskonzeption kann auch die bisherige Zweckbestimmung "Versickerungsfläche" auf den Flurstücken 940/29, 940/40 und 940/62 entfallen. Mit der Festsetzung einer baulichen Nutzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, eine Nachverdichtung und damit einheitlichere Baustrukturen im geplanten Baugebiet zu schaffen. Die Erschließung der neuen Bauflächen ist gesichert.

- Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" zwischen der Straße "Tannenfeld" und der Grünfläche "öG 7" (senkrechte Verlängerung des Fußweges von der "öG 6" auf die Straße Tannenfeld) wird der Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes und der Nutzungsschablone N2 zugeordnet.

  Begründung

  Die Erforderlichkeit des Wirtschaftsweges zwischen der Straße "Tannenfeld" und der Grünfläche "öG 7" besteht nicht mehr, da bereits ein umfangreiches Wegenetz den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchzieht. Die landwirtschaftlichen Flächen sind über den Wirtschaftweg an der östlichen Geltungsbereichsgrenze erschlossen. Die bisherige Wegefläche wird den privaten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet mit der Nutzungsschablone N2 zugeschlagen. Dadurch ergibt sich auch eine bessere bauliche Ausnutzung der bislang angrenzenden Bauflächen.

- Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz" in der Mitte des s-förmigen Verschwenks der Straße "Tannenfeld" entfällt und wird als öffentliche Grünfläche "öG 5" mit der Zweckbestimmung "sonstige Grünfläche" festgesetzt.

  Begründung

  Die Erforderlichkeit eines öffentlichen Parkplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aus heutiger Sicht nicht mehr gesehen. Mit Ausnahme des künftigen Standorts des Altenheims, das eigene Parkplätze für Bedienstete und Besucher vorhält, bestehen im Planungsgebiet keine besucherintensiven Einrichtungen. Den Bewohnern stehen neben den Privatgrundstücken auch ausreichende Kapazitäten als Unterbringungsmöglichkeit für Fahrzeuge im Straßenraum zur Verfügung. Daher

erfolgt die Änderung in eine Grünfläche mit der Festsetzung als öffentlichen Grünfläche und der Zweckbestimmung "sonstige Grünfläche". Aus planungsrechtlicher Sicht ist dies sinnvoll, da die Fläche von der 20kV-Freileitung durchquert und deshalb nicht bebaut werden kann. Zudem wirkt sich die Ausweisung einer Grünfläche positiv auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aus.

- Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" von der westlichen Stichstraße Wolfsdell nach Süden durch die Grünfläche "öG 1", entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Waldfläche) und entlang der südlichen Bauflächen parallel zur 20kV-Freileitung entfällt. Des weiteren wird auf den Fußweg von der Stichstraße Wolfsdell in die südliche öffentliche Grünfläche verzichtet (jetzt GFL 3).

  Begründung

  Auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" von der Stichstraße in die südliche Grünfläche, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und parallel entlang des Südrandes der künftigen Bebauung und den weiteren Fußweg von der Stichstraße Wolfsdell in die südliche öffentliche Grünfläche kann aus städteplanerischern Sicht verzichtet werden.

  Um Zuflüsse aus dem angrenzenden Außengebiet zu verhindern, wird eine Abfangmulde am südlichen Rande des Neubaugebietes angelegt. Diese wird entsprechend des Längsgefälles in der Mulde mit Querriegeln ausgestattet, um einerseits Rückhaltevolumen in der Mulde zu schaffen, so dass kleinere Regenereignisse komplett zurückgehalten werden und erst gar nicht in das Kanalnetz gelangen, und um andererseits eine Abflusspufferung bei größeren Regenereignissen zu erzielen. Am Ende der Mulde ist jeweils ein Sandfang (Betonfertigteil) vorgesehen, um den Stoffeintrag in das Kanalnetz und somit in das Regenrückhaltebecken ("Vorflut Eichenflur") zu verhindern. Die Abflussmulde verläuft z.T. im Bereich des ursprünglich vorgesehenen Fußweges. Auf die Festsetzung des Fußweges wird zugunsten der Abflussmulde verzichtet. Auch ohne explizite Festsetzung von Fußwegen können innerhalb der öffentlichen Grünfläche Fußwege angelegt werden.

- Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" zwischen Wolfsdell und Tannenfeld entfällt ebenfalls (jetzt GFL 2). Die Fläche wird den privaten Grundstücksflächen des WA zugeschlagen. Gleiches gilt für den Fußweg gegenüber der Stichstraße "Eichenhübel".

  Begründung

  Auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" kann verzichtet werden, denn eine Verbindung der Straßen Wolfsdell und Tannenfeld ist über die Fußwegeverbindung am Spielplatz gegeben.

  Der Fußweg gegenüber der Stichstraße Eichenhübel war ursprünglich für die Erschließung der Versickerungsfläche notwendig. Mit dem Wegfall der Versickerungsfläche wird der Fußweg hinfällig. Das Baufeld ist über die Fichtenstraße erschlossen.

- Der Weg entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird nun auf gesamter Länge als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt.

  Begründung

  Die bisherige Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" für den Weg galt nur im Süden zwischen Anbindung an die Straße "Eichenhübel" bis zur L 464. Der dazwischen liegende Abschnitt war Bestandteil der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes.

  Nunmehr wird dieser herausgenommen und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt. Gegen diese Festsetzung im Zuge der Bebauungsplanänderung bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken. Den Eigentümern der Baugrundstücke entstehen hieraus keine Nachteile, da eine bauliche Nutzung der Wegfläche auch bisher ausgeschlossen war. Vielmehr ermöglicht der Wirtschaftsweg auch eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke.

- Die Straßen Wolfsdell und Fichtenstraße werden nicht mehr als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, sondern als Straßenverkehrsfläche. Reduzierung der Straßenbreiten im 2. Bauabschnitt von 10 m auf 8,50 m.

  Begründung

  Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches ist städtebaulich nicht erforderlich. Wenn Einschränkungen des öffentlichen Verkehrs erfolgen sollen, kann auf wege- und straßenrechtliche Regelungen zurückgegriffen werden. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung können über das Straßenverkehrsrecht umgesetzt werden.

  Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eichenflur-Wolfsdell" beinhaltet u.a. ein geändertes Entwässerungskonzept für Niederschlagswässer. Künftig wird von der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke abgesehen, stattdessen erfolgt nun eine Sammlung und Ableitung mittels Rohrsystem. Der bislang in der Straßenverkehrsfläche vorgesehene Versickerungsstreifen mit einer Breite von 2,0 m entfällt.

  Im 1. Bauabschnitt kann jedoch auf Grund der bereits erfolgten Umlegung keine nachträgliche Reduzierung der Gesamtbreite mehr vorgenommen werden. Stattdessen kann nur im 2. Bauabschnitt eine Verringerung der Straßenbreite von bislang 10 m auf 8,50 m zu Gunsten der angrenzenden privaten Grundstücksflächen erfolgen. Diese Breite der Straßenverkehrsfläche ist auch nach der Reduzierung ausreichend für die künftigen verkehrlichen Anforderungen des Plangebietes dimensioniert.

- Im Bereich der Ausgleichsflächen im Süden des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte eine Umsortierung und Anpassung der vorgesehenen Maßnahmen.

  Begründung

  Die landespflegerischen Maßnahmen müssen der neuen Planung angepasst werden. Eine Neuzuordnung von Eingriff und Ausgleich ist erforderlich.

4.2 Textliche Festsetzungen

In den textlichen Festsetzungen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Festsetzung einer Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet entfällt bis auf den Bereich N 4.

  Begründung

  Aus städtebaulicher Sicht ist die Festsetzung der Traufhöhen ausreichend, da die maximale Gebäudehöhe durch die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt wird. Dadurch erhält der private Bauherr höhere Gestaltungsfreiheit. Im Bereich N 4 wird die Firsthöhe begrenzt, um den Äußerungen der Anlieger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Rechnung zu tragen.

- Festsetzung einer Firsthöhe von 13 m auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Altenheim".

  Begründung

  Mit der Festsetzung der Firsthöhe für die vorgesehene Bebauung mit einem Altenheim wird der besonderen Bauform der künftigen Gebäude dahingehend eine Obergrenze gesetzt, dass eine vertretbare städtebauliche Einfügung in das umgebende Wohngebiet gewährleistet wird.

- Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass im gesamten Geltungsbereich Einzel- und Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

  Begründung

  Gemäß § 22 BauNVO können Bereiche nach Gebäudeformen gegliedert werden (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen). D.h. es können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur bestimmte Hausformen möglich sind. Wird auf derartige Festsetzungen ganz verzichtet, sind alle drei Hausformen – auch kombiniert – zulässig. Hausgruppen werden hier aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf eine Vermarktung der Grundstücke nicht zugelassen. Die Errichtung von Hausgruppen kann sich durch eine monotone Reihung negativ auf das Orts- und Straßenbild auswirken.

  Eine Kombination aus Einzel- und Doppelhäusern ist dagegen zu befürworten, da hierdurch sowohl eine Mischung der Hausformen als auch der Grundstücksgrößen

erreicht werden kann. Darüber hinaus kann die Mischung zu einer besseren Vermarktung beitragen.

- In den textlichen Festsetzungen entfallen künftig Aussagen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

  Begründung

  Die Festsetzung einer Höchstzahl von zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude ist aus städtebaulichen Gründen für das Plangebiet nicht erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung wird bereits ausreichend durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bzw. die Höhe der baulichen Anlagen mittels Traufhöhe bestimmt.

- Die textlichen Festsetzungen zu den Verkehrsflächen wurden dahingehend geändert, dass künftig der vorzuhaltende Grünstreifen von 2,0 m Breite in der Straßenfläche für Regenwasserversickerung entfällt. Die Gesamtbreite der Straßenverkehrsflächen im 2. Bauabschnitt wird von 10,0 m auf 8,5 m reduziert.

  Begründung

  Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eichenflur-Wolfsdell" beinhaltet u.a. ein geändertes Entwässerungskonzept für Niederschlagswässer. Künftig wird von der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke abgesehen, stattdessen erfolgt nun eine Sammlung und Ableitung mittels Rohrsystem. Der bislang in der Straßenverkehrsfläche vorgesehene Versickerungsstreifen mit einer Breite von 2,0 m entfällt.

  Im 1. Bauabschnitt kann jedoch auf Grund der bereits erfolgten Umlegung keine nachträgliche Reduzierung der Gesamtbreite mehr vorgenommen werden. Stattdessen kann nur im 2. Bauabschnitt eine Verringerung der Straßenbreite von bislang 10,0 m auf 8,5 m zu Gunsten der angrenzenden privaten Grundstücksflächen erfolgen. Diese Breite der Straßenverkehrsfläche ist auch nach der Reduzierung ausreichend für die künftigen verkehrlichen Anforderungen des Plangebietes dimensioniert.

- Die textlichen Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen werden insofern geändert, als dass die bisherige Zweckbestimmung "Versickerungsfläche" auf dem Flurstück 940/24 in "sonstige Grünfläche" (öG 3) geändert wird.

  Begründung

  Die Änderung des Entwässerungskonzeptes für die Niederschlagswässer im Plangebiet hat zur Folge, dass die bisher für dezentrale Versickerung vorgesehenen Grünflächen entbehrlich sind. Das Flurstück 940/24 liegt unmittelbar unter der 20kV-Freileitung; eine bauliche Nutzung ist daher ausgeschlossen. Die Festsetzung der Fläche als "sonstige Grünfläche" dient daher zum einen den Bewohnern als Erholungsfläche bzw. einer Aufwertung innerörtlicher Vegetationsflächen. Hiermit werden

insbesondere die Belange des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes positiv beeinflusst. Die Ausweisung von Grünflächen wirkt sich außerdem positiv auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz aus.

- Aufnahme Landespflegerischer Festsetzungen in den Bebauungsplan (Nr. 8 und 11 der Textfestsetzungen).

  Begründung

  Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (Bebauungsplan "Eichenflur-Wolfsdell", per Satzung beschlossen am 20.11.1998). Die darin enthaltenen Festsetzungen gelten als genehmigungsrechtlicher Bestand und bilden die Ausgangssituation für die weiteren Betrachtungen im Rahmen der zu aktualisierenden Eingriffs- und Ausgleichsermittlung.

  Gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen des § 1a des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten. Die Erarbeitung dieser Belange erfolgt im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz zum Bebauungsplan gemäß den Regelungen des § 8 Abs. 4 i.V. mit § 14 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz. Neben dem Arten- und Biotopschutz sind darin weiterhin die Belange des Boden-, Wasser- und Klimahaushaltes, der Eignung für Naturerlebnis und Naherholung sowie des Landschaftsbildes zu untersuchen.

  Somit gilt es im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz festzustellen, ob durch die Änderung des Bebauungsplans neue, bislang noch nicht erfasste Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, die ggf. durch zusätzliche Maßnahmen kompensiert werden müssen.

  Die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden in Kapitel 5.2.2 erläutert. Die geänderte Planung macht eine Überarbeitung der landespflegerischen Konzeption und eine Neuzuordnung von Eingriff und Ausgleich erforderlich.

  Darüber hinaus wird aufgrund der geänderten Entwässerungskonzeption die Anlage einer Abfangmulde am südlichen Rande des Neubaugebietes, innerhalb der öG 1, 2.2 und 7 festgesetzt, um Zuflüsse aus dem angrenzenden Außengebiet zu verhindern. Diese wird entsprechend des Längsgefälles in der Mulde mit Querriegeln ausgestattet, um einerseits Rückhaltevolumen in der Mulde zu schaffen, so dass kleinere Regenereignisse komplett zurückgehalten werden und erst gar nicht in das Kanalnetz gelangen, und um andererseits eine Abflusspufferung bei größeren Regenereignissen zu erzielen. Am Ende der Mulde ist jeweils ein Sandfang (Betonfertigteil) vorgesehen, um den Stoffeintrag in das Kanalnetz und somit in das Regenrückhaltebecken ("Vorflut Eichenflur") zu verhindern.

- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen mit den bisherigen Nummern 1, 2, 3, 5 und 7 werden gestrichen.

  Begründung

  Durch den Wegfall der o.g. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird den Bauherren mehr Spielraum in der Gestaltung eingeräumt. Moderne Bauformen werden somit ermöglicht. Aus stadtgestalterischer Sicht bestehen hierzu keine Bedenken.

- Unter den Hinweisen – ohne Festsetzungscharakter – entfallen die bisherigen Nummern 4-6.

  Begründung

  Aus planerischer Sicht sind die Hinweise der Nummern 4 und 5 entbehrlich, da zum einen der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB eine wesentliche Grundanforderung an die Aufstellung eines Bebauungsplanes darstellt und somit auch Wirkung im Rahmen der Umsetzung zeigt.

  Zum anderen sind Hinweise zum Schutz vor Vernässung bei Unterkellerung von Gebäuden nicht explizit erforderlich, da ein ausreichender Schutz der Gebäudesubstanz und die Anwendung entsprechend geeigneter Maßnahmen im Interesse jedes Eigentümers liegen sollte.

  Schließlich können die bildlichen Hinweise mit der Nummer 6 zur Straßenraumgliederung entfallen, da die Änderung des Bebauungsplanes eine angepasste und vereinfachte Erschließungskonzeption vorsieht, die keiner zusätzlichen bildlichen Erläuterung bedarf.

5 Umweltbericht / Belange der Umwelt

5.1 Umweltprüfung

5.1.1 Hierarchische Einordnung und Methodik

Seit dem 24. Juni 2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) in Kraft. Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigem Bestandteil des Aufstellungsverfahrens von Bauleitplänen wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung vollständig im Baugesetzbuch geregelt.

Gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Auch für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich die Notwendigkeit, eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB dienen darüber hinaus als eine Art Checkliste, für die in der Umweltprüfung zu betrachtenden Belange.

Methodik

Die Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Entscheidendes Kriterium ist die Abwägungsbeachtlichkeit.

Gem. § 2 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ist eine Beschränkung des Umfangs der erforderlichen Ermittlung im Hinblick auf Umweltprüfungen in anderen Planungsstufen möglich (Abschichtungsregelung). Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon z.B. in einem Raumordnungs- oder Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in dem nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Eine Beschränkung des Ermittlungsaufwandes kann auch erfolgen, indem die Bestandsaufnahmen anderer umweltrelevanter Fachplanungen herangezogen werden. § 2 Abs. 4 Satz 6 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verweist diesbezüglich insbesondere auf Landschaftspläne, Pläne des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechts.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes. Dazu werden vorhandene Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum ermittelt und beschrieben (Status Quo der Umweltbedingungen). Zeitlicher Anknüpfungspunkt ist der Umweltzustand, wie er sich zu Beginn des Aufstellungsverfahrens darstellt. Zu diesem Arbeitsschritt gehört auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prüfung der sog. Null-Variante).

Die Umweltprüfung umfasst darüber hinaus die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. In diesem Arbeitsschritt werden mögliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf Menschen und Umweltfaktoren, die durch die als zulässig geplanten Nutzungen eintreten können, abgeschätzt und bewertet. Beurteilungsgrundlage zur Abschätzung möglicher Auswirkungen ist der Endausbauzustand der Fläche, der von einer maximalen Ausnutzung ausgeht. Als Bewertungsmaßstäbe werden je nach Lage des Einzelfalls verschiedene Regelungen und Grundsätze umweltbezogener Belange herangezogen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen geprüft und beschrieben.

Die Umweltprüfung dient dazu, das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die aus der Umweltprüfung resultierenden Ergebnisse sind in die Gesamtabwägung zum Bebauungsplan einzustellen. Eine hinreichende Beachtung der Umweltbelange ist im Rahmen einer sachgerechten Abwägung sicherzustellen.

5.1.2 Planfall sowie vorhandene umweltrelevante Informationen

Planfall

Für die Ermittlung der vorhabensbedingten Auswirkungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan "Eichenflur – Wolfsdell" von 1998 für die Ausgangsbilanzierung zugrunde zulegen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche festgesetzt. Also Flächen die aufgrund von Bebauung und Nutzung mit einer geringen, bei bebauten Flächen sogar sehr geringen ökologischen Wertigkeit zu belegen sind.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden durch Bepflanzung und sonstige Begrünung Flächen entstehen, die zumindest anspruchslosen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten können.

Die Flächen des Grüngürtels werden sich nach erfolgter Umsetzung der geplanten Entwicklungsmaßnahmen mittelfristig zu höherwertigeren Biotopen entwickeln.

Bezüglich der Bebauungsplanänderung 2006 gilt somit Folgendes zu beachten:

- ursprünglicher Zustand und Nutzung des Geländes spielen keine Rolle
- verfahrensrelevant sind nur die Änderungen, die sich aus dem neuen Bebauungsplan gegenüber dem bestehenden Baurecht ergeben. Möglicherweise ergibt sich daraus ein zusätzlicher, ggf. auch geringerer Kompensationsflächenbedarf.

Alle übrigen durch den Bebauungsplan 1998 verursachten Eingriffe werden nicht neu betrachtet bzw. überprüft. Sie gelten durch die Festsetzungen des alten Bebauungsplans als abgegolten. Künftig reduziert sich die Gesamtsumme der Versiegelung um rund 500 qm.

Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind verschiedene in Fachgesetzten und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Nachfolgende Tabelle zeigt, wie die relevanten Ziele und Umweltbelange berücksichtigt werden. So wird eine Einordnung der mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten städtebaulichen Ziele im Verhältnis zu den übergeordneten Richtwerten des Umweltschutzes ermöglicht.

Fachgesetz / Fachplan	Umweltbelang / Ziel	Berücksichtigung der Umweltbelange
Planung vernetzter Biotopsysteme	▪ Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes wird aus Flächendarstellung ausgespart ▪ die südlich angrenzenden Waldflächen sind als sonstige Wälder ohne besondere Erhaltungs- und Entwicklungsziele vermerkt	-
Biotoptypenkartierung des Landes Rheinland-Pfalz	▪ keine schutzwürdigen Biotope nach § 28 LNatSchG vorhanden	-
Baugesetzbuch	▪ Bodenschutzklausel	▪ Nachverdichtung im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplan

Tabelle 1: Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung

5.1.3 Festlegung des relevanten Untersuchungsumfangs und des Detaillierungsgrades

Umweltfachplanungen und umweltbezogene Gutachten zur Umweltprüfung

Nachfolgende Umweltfachplanungen und umweltbezogene Gutachten wurden im Rahmen der Erstellung der Umweltprüfung ausgewertet:

- Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz
- Planung vernetzter Biotopsysteme
- Fachbeitrag Naturschutz (Büro L.A.U.B)

Scoping

Durch die Auswertung des Fachbeitrags Naturschutz können die erheblichen Auswirkungen der Planung nach jetzigem Kenntnisstand umfassend abgeschätzt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind Auswirkungen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen auf das Plangebiet selbst und seine Umgebung sowie die Einwirkungen aus Nutzungen der Umgebung auf das Plangebiet. Der Untersuchungsraum setzt sich daher zusammen aus der Fläche des Plangebietes und der Fläche der Umgebung.

5.1.4 Vorhandene Einwirkungen und voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt

In diesem Rahmen erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie eine Prognose über dessen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (vorhandene Einwirkungen). Darüber hinaus wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie eine Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist die dadurch bereits realisierbare Bebauung als Status Quo anzusetzen.

Menschen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans "Eichenflur-Wolfsdell" ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen für den Menschen durch Lärm und Luftschadstoffe.

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Altenheim auf einer Fläche, die ehemals als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt war, führt zu keiner veränderten Geräuschsituation. Die Verkehrszunahme wird als vernachlässigbar angesehen. Zudem befindet sich das Areal am Geltungsbereichsrand, so dass das Baugebiet vom Besucher- und

Lieferverkehr nicht berührt wird. Auch die Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung werden als vernachlässigbar eingestuft.

Pflanzen und Tiere

ursprüngliche Nutzung (nachrichtliche Übernahme aus LPB zum Bebauungsplan 1998)

Gemäß den Darstellungen und Beschreibungen im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan von 1998 wurde das Gelände von folgenden Nutzungen geprägt:

- Ackerflächen, als dominierende Nutzung
- Wiesen mittlerer Standorte in einer trockenen Ausprägung im äußerten Westen und Südosten
- Gebüsche sowie Gras-Krautfluren als Saumstrukturen im Bereich von Böschungen und entlang von Wegen
- punktuell Einzelbäume entlang der Böschungen und Böschungskanten

Erhebungen zur Pflanzenwelt im Plangebiet wurden im Zuge der Biotoptypenkartierung zum Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan 1998 durchgeführt.

Gemäß dieser Erfassung umfasst das vorgefundene Artenspektrum zum Großteil häufige, weit verbreitete und nicht geschützte Arten. Bemerkenswert ist allerdings das Vorkommen des Flügelginsters (*Genista saggitalis*) einer Kennart bodensaurer Magerrasen und Heiden. Der erfasste Standort im Bereich eines Gebüsches liegt am äußersten Westrand des Plangebietes außerhalb der Bauflächen. Er liegt somit außerhalb der Eingriffsflächen.

Zur Tierwelt liegen dagegen keine Daten vor. Auch liefern die Erhebungen und Planungen Dritter keine Hinweise auf besondere Artvorkommen im Gebiet.

Heutige potenziell-natürliche Vegetation

Unter der "heutigen potenziell-natürlichen Vegetation" (hpnV) versteht man die Pflanzengesellschaft, die sich nach Beendigung des menschlichen Einflusses und in Abhängigkeit der derzeitig vorherrschenden Standortbedingungen auf einer bestimmten Fläche unmittelbar einstellen würde.

Unter natürlichen Bedingungen würden Wälder des *Luzulo-Fagetum*, also Hainsimsen-Buchenwälder, im Plangebiet überwiegen. Sie nehmen den gesamten mittleren Standortbereich ein und stocken auf mäßig trockenen bis sehr frischen Böden. Im Plangebiet tritt eine mäßig basenarme Ausbildung dieses Waldtyps auf, der durch die Eigenschaften des hier anstehenden Bundsandsteins begünstigt wird. Solche Buchenwälder sind von Natur aus sehr artenarm und weisen eine Hallenwald-Struktur auf. Starker Schattenwurf der Buchen bedingt eine nur sehr spärliche bis weitgehend fehlende Krautschicht.

Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt werden durch die Bebauungsplanänderung nicht hervorgerufen.

Der landschaftspflegerische Planungsbeitrag (LPB) zum Bebauungsplan 1998 ermittelt die Inanspruchnahme von 4 ökologisch wertvollen Obstbäumen im Straßenanbindungsbereich der Planstraße Tannenfeld an die Luitpoldstraße. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit im

Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen die Verluste durch Neupflanzungen zu kompensieren.

Des Weiteren gehen ruderale Wiesenflächen sowie sonstige Biotopstrukturen (Säume, Randstreifen) mit Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere verloren. Letztere liegen aber alle im Bereich künftig überbaubarer Flächen und sind somit in der Bilanzierung der zulässigen Bebauung bereits berücksichtigt. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich somit nicht.

Darüber hinaus besteht im Bereich der öffentlichen Grünflächen die Möglichkeit, die beanspruchten Funktionen zumindest teilweise wieder herzustellen.

Es entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eichenflur-Wolfsdell" keine neuen, zusätzlichen Eingriffe und somit kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes verursachten Biotopverluste sind durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung öffentlicher und privater Flächen abgegolten.

Boden

Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Mittleren Buntsandstein im Bereich der Karlstalschichten, die durch dünnschichtige Sandsteine gekennzeichnet sind.

Durch Verwitterung entstanden daraus sandige Ranker und Braunerden. Gemäß der Baugrunduntersuchung von DR. HURLER UND PARTNER 1996 stehen unterhalb des Oberbodens feinsandige Schluffe bzw. ein Feinsand-Schluff-Gemisch an.

Auf Grundlage der 1. Änderung zum Bebauungsplan "Eichenflur Wolfsdell" ergibt sich eine künftig zulässige Versiegelung von 4,33 ha. Davon entfallen 0,17 ha auf bereits bebaute Flächen. Somit ergibt sich eine tatsächlich zulässige Neuversiegelung von 4,16 ha.

Nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick.[1]

1 Die Ermittlung von Neu- bzw. Mehrversieglung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sowie der Fläche für Gemeinbedarf ergibt sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO geregelt.
Der Bebauungsplan sieht für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,3, für die Fläche für Gemeinbedarf von 0,4 vor. Diese darf gem. Bebauungsplan durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Der Bebauungsplan beschränkt die zulässige Überschreitung für das Allgemeine Wohngebiet auf bis zu 25 v.H. der GRZ, für die Flächen für den Gemeinbedarf auf bis zu 50 v.H. der GRZ.

Nutzung / Gestaltung	Fläche ha	GRZ / Versiegelungs-anteil	Gesamtversiegelung in ha
Allgemeines Wohngebiet (private Bauflächen)	6,96	0,375	2,61
Fläche für Gemeinbedarf	0,44	0,6	0,26
Erschließungsstraßen	1,36	1	1,36
Fußwege	0,19	0,5	0,10
öffentliche Grünflächen	0,39	0	0,00
Flächen gem. §9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB	1,77	0	0,00
Fächen für Wald	0,17	0	0,00
Flächen für Landwirtschaft	1,18	0	0,00
Zwischensumme	**5,50**		**4,33**
abzüglich: Versiegelung im Bestand (nachrichtliche Übernahme gem. LPB 1995)	0,17		-0,17
Summe			**4,16**

Tabelle 2: Flächenbilanz Neuversiegelung durch 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eichenflur-Wolfsdell"

Gemäß der Flächenbilanz des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan 1998 (L.A.U.B. 1995) dürfen bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 zuzüglich der Flächen für Straßen und Wege derzeit insgesamt 4,21 ha im Plangebiet überbaut und damit versiegelt werden.[2]

Die vergleichende Gegenüberstellung von 1. Änderung und rechtskräftigem Bebauungsplan ergibt somit rein rechnerisch eine Reduzierung der zulässigen Versiegelung von insgesamt **0,05 ha** (4,21 ha – 4,16 ha).

Es entstehen keine neuen, bislang noch nicht erfassten Eingriffe durch Neuversiegelung.

Bodenbelastungen

Kontaminationen ("Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind") sind nicht bekannt.

2 Der rechtskräftige Bebauungsplan "Eichenflur-Wolfsdell" setzt für das WA eine GRZ von 0,3 fest mit der Möglichkeit, die zulässige Grundfläche um 25% zu überschreiten. Dies ergibt ebenfalls einen Versiegelungsanteil von 0,375. Im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde diese Zahl auf 0,4 aufgerundet und legt dieses Maß der Eingriffsbilanzierung zugrunde. Diese Aufrundung wird im LBP nicht plausibel erläutert, weshalb für die aktualisierende Eingriffsbilanzierung darauf verzichtet wird. Insgesamt ergibt sich daraus eine Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung um 0,025.

Wasser

Oberflächenentwässerung, Schmutzwasser

Die Entwässerung des Baugebietes, die u.a. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes war, wurde bereits im Vorfeld geklärt. Mit Bescheid der SGD Süd WAB KL (20.04.2005; Az.: 32-4-21.01.08-25/04) wurde eine Einleiterlaubnis von Mischwasser geändert. Diese beinhaltet auch die Regenwasserentsorgung des Baugebietes im Trennsystem.

Das anfallende Oberflächenwasser von den privaten und öffentlichen Flächen wird separat im Regenwasserkanal abgeleitet. Selbstverständlich bleibt den Grundstückseigentümern die Möglichkeit, Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Ein entsprechender Hinweises befindet sich unter III "Hinweise ohne Festsetzungscharakter".

Die ursprünglich im Gebiet verteilten (semi-) zentralen Rückhalte-/Versickerungsflächen werden in das Becken unterhalb der Ortslage verlagert. Der Anschluss der Regenwasserkanalisation erfolgt im Übergang der Eichenflurstraße, wo bereits im Vorfeld der Neubaugebietserschließung eine durchgängige Vorflut als Regenwasserkanal zu einem Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in den Glan geschaffen wurde.

Um Zuflüsse aus dem angrenzenden Außengebiet zu verhindern, wird eine Abfangmulde am südlichen Rande des Neubaugebietes angelegt. Diese wird entsprechend des Längsgefälles in der Mulde mit Querriegeln ausgestattet, um einerseits Rückhaltevolumen in der Mulde zu schaffen, so dass kleinere Regenereignisse komplett zurückgehalten werden und erst gar nicht in das Kanalnetz gelangen, und um andererseits eine Abflusspufferung bei größeren Regenereignissen zu erzielen. Am Ende der Mulde ist jeweils ein Sandfang (Betonfertigteil) vorgesehen, um den Stoffeintrag in das Kanalnetz und somit in das Regenrückhaltebecken ("Vorflut Eichenflur") zu verhindern. Die Abflussmulde ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Voraussichtliche Abwassermengen und Schmutzfrachten

Im Auftrag der Gemeinde wurde vom Büro Schwarz, Saarbrücken die Erschließungsplanung erarbeitet. Das neue Wohngebiet wird ca. 65 Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt beinhalten. Im 2. Bauabschnitt sollen ca. 34 Bauplätze erschlossen werden. Geht man von einer durchschnittlichen Personenzahl von 3 - 4 Personen je Haus aus, wird die Gesamtzahl 297 - 396 Einwohner betragen.

Gerechnet wurde mit folgenden Werten:

Annahme:	390 Einwohner
Abwasserspende	q_h = 0,004l/s*E
spezifischer Wasserverbrauch	W_s = 150 l/E*d im 14 h Mittel
Fremdwasserabfluss	100 % * q_s
häusliches Abwasser	Q_h = 390 [E] x 150 [l/(Exd)] / 86400 [s] = 0,68 [l/s]
Fremdwasser	Q_f = 100 % Q_h = 0,68 [l/s]
Gesamtabfluss	$Q_{t,24} = Q_h + Q_f$ = 1,35 [l/s]

Das Abwasser wird dem bestehenden Mischwassernetz des Ortsteils Bruchmühlbach zugeführt. Dieses wird zur Kläranlage Buchholz geleitet und dort gereinigt. Die eigentliche Wassermenge zur Kläranlage erhöht sich nur für den Trockenwetterfall; die Anlage wurde erst

vor relativ kurzer Zeit saniert und ist für ca. 13.000 EW ausgelegt. Die vorhandene Kläranlage ist in der Lage, die zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen. Ein klärtechnischer Nachweis wurde erbracht.

Die Dimensionierung des Regenwasserkanals erfolgt für ein 2-jährliches Regenereignis. Die maßgebende Regendauer beträgt auf Grund der geringen Fließzeiten T = 10 Minuten. Eine Niederschlagsspende von $r_{10;0,5}$ = 199,8 l/s/ha ist maßgebend. Die Gesamtfläche des Einzugsgebietes beträgt 11,0 ha, A_u wird mit 6,05 ha angesetzt (entspricht 55% Befestigungsgrad). Es ergibt sich ein Gesamtabfluss von 1.209 [l/s].

Bei den Außengebietszuflüssen wird die maßgebende Regendauer auf Grund der langen Fließzeiten im Einzugsgebiet mit T = 15 Minuten angesetzt. Für die Bemessung des Kanalnetzes wurden die so ermittelten Wassermengen als Zuflüsse deklariert. Das Kanalnetz wurde anschließend mit einem 10-Minuten-Blockregen für n = 0,5 hydrodynamisch nachgerechnet. Gemäß den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A 118 wird die Überflutungssicherheit von n = 0,5 eingehalten.

Das Regenwasser wird nicht der Kläranlage zugeführt. Da die Ortskanalisation mit dem anfallenden Regenwasser aus dem Neubaugebiet überlastet wäre, wird zur Zeit die sog. "Vorflut Eichenflur" durch die Ortslage gebaut. Dies ist ein reiner Regenwasserkanal, der im neu gebauten Rückhaltebecken mündet.

Grundwasserschutz / Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt

Aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan 1998 geht hervor, dass im Plangebiet kein oberflächennahes Grundwasser vorhanden ist. Der Grundwasserabstand beträgt mehr als 6 m. Nur stellenweise tritt Hangsickerwasser auf.

In Bezug auf den Grundwasserschutz gelten die gesetzlichen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers gem. § 1 a WHG und § 33 a ff WHG.

Um ein ordnungsgemäßes Vorgehen bei einer eventuellen Lagerung wassergefährdender Stoffe im Plangebiet sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan ein Hinweis ohne Festsetzungscharakter aufgenommen:

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz sowie die "Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe", zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken sind zu beachten.

Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Erst in rund 300 m Entfernung, jenseits der L464, fließt südlich des Plangebietes der Frohnbach. Er entwässert nach Norden in den Glan.

Im Norden des Geltungsbereichs findet sich ein künstlich angelegter Entwässerungsgraben mit lediglich periodischer Wasserführung. Er dient der Aufnahme und Rückhaltung von Oberflächenwasser und somit dem Schutz der angrenzenden bebauten Grundstücke.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Eichenflur-Wolfsdell" hat keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Klima

Im Gebiet herrscht ein gemäßigtes, relativ ausgeglichenes Klima mit Übergängen der atlantischen zur kontinentalen Ausprägung. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen etwa 7,5 und 8,5 °C (Wetterstation Kaiserslautern 8,9 °C). Das Bioklima weist sowohl eine gelegentliche Wärmebelastung als auch einen gelegentlichen Kältereiz auf.

Eine Hauptwindrichtung ist durch die im Westen ansteigenden Waldflächen nicht eindeutig bestimmbar. Die von den Hängen abströmende Kaltluft sammelt sich auf den unbebauten Freiflächen des Plangebietes.

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Lokalklima.

Landschafts-, Ortsbild

Das mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" überlagerte Gebiet ist für das Schutzgut Landschaftsbild von untergeordneter Bedeutung.

Waldbestand im Süden und Gehölzbestand entlang der L 464 bedingen, dass das Gebiet kaum einsehbar ist. Da das Gebiet von der bestehenden Bebauung nahezu umschlossen ist, ist eine landschaftsbildprägende Bedeutung in der Fernwirkung nicht vorhanden.

Bezüglich des Landschaftsbildes entstehen durch die Planänderungen keine neuen, bislang nicht erfassten Eingriffe. Die im Maßnahmenkonzept aufgeführten Pflanz- und sonstigen Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich gelten damit als ausreichend zur Kompensation.

5.1.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage des rechtkräftigen Bebauungsplanes "Eichenflur-Wolfsdell" ist davon auszugehen, dass auch ohne die Planänderung eine Bebauung des Plangebietes mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen wird.

Im Bereich des Bauabschnitts 1 ist die Umlegung bereits vollzogen und die Herstellung der Erschließung hat bereits begonnen. Darauf aufbauend wird in absehbarer Zeit in diesem Bereich die Wohnbebauung beginnen.

Für den zweiten Bauabschnitt steht die Umlegung bevor, so dass auch hier mittelfristig die geplante Bebauung realisiert werden kann.

Aus landespflegerischer Sicht ergeben sich daher keine erheblichen Veränderungen im Hinblick auf zu erwartende Eingriffe etc.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da bei der ursprünglichen Erstellung des Bebauungsplanes seinerzeit bereits Festsetzungen zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Ortsbildes getroffen wurden, werden bei der Flächenbilanzierung nur noch die Eingriffe bilanziert, welche durch die zusätzlichen Festsetzungen entstehen.

5.2.1 Bilanzierung des Bestandes und der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Eichenflur-Wolfsdell" verursacht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keinen zusätzlichen Kompensationsbedarf. Es werden somit auch keine zusätzlichen Maßnahmen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die im Nachfolgenden aufgeführten Maßnahmen zur Begrünung und zum Ausgleich basieren auf den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und wurden an die neue Planung angepasst.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Grünflächen der Zweckbestimmung "Versickerungsfläche" sowie die straßenbegleitenden Versickerungsmulden sind im neuen Bebauungsplan aufgrund der geänderten Entwässerungskonzeption nicht mehr enthalten. Die entsprechenden Festsetzungen entfallen. Die Flächen der straßenbegleitenden Mulden wurden den privaten Grundstücken zugeordnet und liegen nun durchweg im Bereich künftig nicht überbaubarer Flächen und werden im Zuge der Gestaltung privater Grundstücke begrünt. Die bisherigen Versickerungsflächen auf den Flurstücken 940/24, 940/29, 940/40 und 940/62 entfallen und können künftig bebaut bzw. als private Grünflächen begrünt werden.

Im Bereich der Ausgleichsflächen im Süden des räumlichen Geltungsbereichs erfolgte eine Umsortierung und Anpassung der vorgesehenen Maßnahmen. Die Flächengröße insgesamt wurde dadurch allerdings nicht verändert.

Im Bereich der Fläche "öG 7" entfällt der bislang geplante Fußweg. Der Bereich steht nun vollständig als Grünfläche zur Verfügung. Ähnliches gilt für die Fläche "öG 5". Hier entfällt der bislang geplante öffentliche Parkplatz, wodurch künftig die gesamte Fläche begrünt werden kann.

Derzeit dürfen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Eichenflur – Wolfsdell" 1998 rund 4,21 ha überbaut bzw. versiegelt werden (nachrichtliche Übernahme aus LPB zum Bebauungsplan 1998). Künftig reduziert sich diese Gesamtsumme auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes um rund 500 qm auf eine maximal zulässige Fläche von gesamthaft 4,16 ha. Es entstehen somit keine neuen, bislang noch nicht erfassten Eingriffe durch Neuversiegelung.

Die 4,16 ha verteilen sich wie folgt auf das Baugebiet:

- 1. Bauabschnitt insgesamt rund 2,34 ha. Davon werden 0,83 ha durch öffentliche und 1,51 ha durch private Baumaßnahmen verursacht.
- 2. Bauabschnitt insgesamt rund 1,82 ha. Davon werden 0,81 ha durch öffentliche und 1,01 ha durch private Baumaßnahmen verursacht.

5.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Minderung bzw. Eingriffsreduzierung sind im Bereich des eigentlichen Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf) folgende Maßnahmen möglich:

- **Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge** im Bereich privater und öffentlicher Zuwegungen, Fußwege und Plätze.
  Hierdurch kann die Versiegelung auf den betreffenden Flächen um 50% reduziert werden. Die öffentlichen Flächen wurden bereits bei der Ermittlung der Neuversiegelung reduzierend berücksichtigt. Im Bereich privater Grundstücke betrifft dies ca. 10% der GRZ, die künftig nur zur 50% versiegelt werden dürfen. Dies ergibt im 1. BA eine mögliche Reduzierung privater Eingriffe um 0,16 ha, im 2. BA um 0,07 ha.
- Weitere 0,65 ha können durch **Begrünung privater Gartenflächen** (Maßnahme P2) im 1. Bauabschnitt kompensiert werden. Im 2. Bauabschnitt betrifft dies 0,44 ha für das Allgemeine Wohngebiet (Maßnahme P 2) und rund 450 qm für die Fläche für den Gemeinbedarf (Maßnahme P 3). Die privaten Garten-/Grünflächen können zu 25% der Fläche zur Eingriffsreduzierung durch private Baumaßnahmen angerechnet werden.
- Im Hinblick auf die öffentlichen Baumaßnahmen können durch **Begrünung** der im jeweiligen Bauabschnitt gelegenen **öffentlichen Grünflächen** weitere 200 qm im 1. Bauabschnitt (öG 3, 4, 8 + 9) und weitere 600 qm im Bauabschnitt 2 (öG 5-7) angerechnet werden. Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen fließt aufgrund geringfügiger Aufwertung vormaliger Ackerflächen infolge Bepflanzung mit heimischen Gehölzen zu einem Ansatz von 20% in die Bilanzierung ein.

Somit verbleiben folgende Flächengrößen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind:

- **1. Bauabschnitt: 0,81 ha** (0,83 ha – 0,02 ha) durch öffentliche Baumaßnahmen und **0,7 ha** (1,51 ha – 0,16 ha – 0,65 ha) durch private Baumaßnahmen
- **2. Bauabschnitt: 0,75 ha** (0,81 ha – 0,06 ha) durch öffentliche Baumaßnahmen und rund **0,46 ha** (1,01 ha – 0,07 ha - 0,44 ha - 0,04 ha) durch private Baumaßnahmen

Zum Ausgleich des verbleibenden Bedarfs stehen die öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" (öG 1 – extensive Wiese, öG 2.1 – Waldrand und öG 2.2 – Ortsrand) zur Verfügung.

Die o.g. Maßnahmen werden nachfolgend erläutert.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Maßnahme auf öffentlichen Flächen reduziert den Oberflächenabfluss und erhöht den Versickerungsanteil von Regenwässern. Sie hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Gegenüber versiegelten Flächen bleiben Restfunktionen erhalten.

Die Maßnahme P1 auf privaten Flächen reduziert den Oberflächenabfluss und erhöht den Versickerungsanteil von Regenwässern. Sie hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Gegenüber versiegelten Flächen bleiben Restfunktionen erhalten. Sie betrifft rund 10% der überbaubaren Fläche, die somit nur zu 50% versiegelt werden dürfen.

Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche"

Die Festsetzung innerhalb der "öG 1" dient der Teilkompensation der Neuversieglung durch ökologische Aufwertung von Flächen mit bislang geringer Wertigkeit (Ackerfläche).

Gemäß FUL – Grünlandvariante 2 ist auf die Verwendung von Düngemitteln zu verzichten, die Mahd darf frühestens nach dem 15. Juni erfolgen.

Die Festsetzung innerhalb der "öG 2.1" dient der Teilkompensation der Neuversieglung durch ökologische Aufwertung von Flächen mit bislang geringer Wertigkeit (Ackerfläche). Die zu entwickelnde Übergangzone zwischen Wald und Offenland bietet einer Vielzahl verschiedener Tiere und Pflanzen Lebensraum und erhöht die Biotopvielfalt und -qualität im Plangebiet.

Die Festsetzung innerhalb der "öG 2.2" dient der Teilkompensation der Neuversieglung durch ökologische Aufwertung von Flächen mit bislang geringer Wertigkeit (Ackerfläche) sowie der gestalterischen Einbindung des Baugebietes.

Pflanz-/Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen

Die Begrünungsmaßnahmen P2 und P3 dienen der gestalterischen Aufwertung der privaten Grundstücke. Sie tragen ferner zum klimatischen Ausgleich bei und bieten Lebensraum für Pflanzen und (Klein-) Tiere. Die Flächen können zu 20% zur Eingriffsreduzierung durch private Baumaßnahmen angerechnet werden.

Pflanz-/Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Maßnahmen auf der "öG 4" dient der Teilkompensation der Neuversiegelung, der Wiederherstellung von Baumverlusten sowie der optischen Gliederung und Eingrünung von Straßenräumen.

Die Festsetzungen innerhalb der Flächen "öG 3", "öG5" und "öG 6" dienen anteilig der Kompensation der Neuversiegelung sowie der Durchgrünung und Gestaltung des Baugebietes.

Die Festsetzung innerhalb der "öG 7" dient der Teilkompensation der Neuversiegelung durch ökologische Aufwertung von Flächen sowie der Wiederherstellung beanspruchter Biotope (Säume, Randstreifen, Wiesen). Ferner trägt sie zur Eingrünung des Baugebietes bei. Die Gehölze werden als Streifen entlang der nördlichen Grenze der Grünfläche gepflanzt.

Die Festsetzungen innerhalb der Flächen "öG 8" und "öG 9" dienen der optischen Gliederung und Eingrünung der Straßenräume.

Die Ausgleichsflächen sind in ihrer Gesamtheit bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 1998 als solche festgesetzt. Sie spiegeln somit das Ergebnis der damaligen gemeindlichen Abwägung wider und gelten aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes als derzeit ausreichend für die abschließende Kompensation der Eingriffe. Da infolge der Planänderung insgesamt keine zusätzlichen Eingriffe verursacht werden, ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsflächen auch für den neuen Bebauungsplan zur abschließenden Kompensation herangezogen werden können. Darüber hinausgehende Ausgleichsflächen müssen somit nicht bereitgestellt werden.

5.2.3 Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich

Die Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich erfolgt getrennt nach Bauabschnitten und nach öffentlichen und privaten Baumaßnahmen.

Zunächst erfolgt die Darstellung des nach Abzug aller möglichen Minderungsmaßnahmen **verbleibenden Kompensationsbedarfs** (2,72 ha). Dieser verteilt sich zu folgenden Teilen auf die beiden Bauabschnitte bzw. auf die öffentlichen und privaten Baumaßnahmen im jeweiligen Bauabschnitt.

	Absolut	In Prozent
Verbleibender Kompensationsbedarf gesamt	**2,72 ha**	**100 %**
davon		
im **BA 1**	1,51 ha	
davon		
für öffentliche Baumaßnahmen	0,81 ha	ca. 30 %
für private Baumaßnahmen	0,70 ha	ca. 26 %
im **BA 2**	1,21 ha	
davon		
für öffentliche Baumaßnahmen	0,75 ha	ca. 28 %
für private Baumaßnahmen	0,46 ha	ca. 17 %

Tabelle 3: Kompensationsbedarf

Im zweiten Schritt werden die **verfügbaren Ausgleichsflächen** in ihrem prozentualen Verhältnis zur Gesamtfläche der Ausgleichsfläche ermittelt. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick:

	Absolut	In Prozent
Ausgleichsflächen gesamt	**1,77 ha**	**100 %**
davon		
öG 1 extensive Wiese	1,30 ha	ca. 73 %
öG 2.1 Waldrand	0,35 ha	ca. 20 %
öG 2.2 Ortsrand	0,12 ha	ca. 7 %

Tabelle 4: Verfügbare Ausgleichsflächen

Aus den beiden Tabellen geht hervor, dass dem verbleibenden Kompensationsbedarf von 2,72 ha eine gesamthafte Maßnahmenfläche von 1,77 ha gegenübersteht. Eine direkte, d.h. flächengenaue Zuordnung ist somit nicht möglich. Die Zuordnung erfolgt daher im prozentualen Verhältnis.

Ein Beispiel: Auf die öffentlichen Baumaßnahmen im BA 1 entfallen rund 30% des gesamthaft verbleibenden Kompensationsbedarfs. Diese müssen durch den entsprechenden Anteil (30%) aus dem Ausgleichsflächenpool gedeckelt werden.

5.3 Maßnahmen zur Überwachung

Gem. § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Bestimmung der Überwachung relevanter Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die vorgeschlagenen oder erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich werden durch die Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau nach Umsetzung der Bebauung durch Ortsbesichtigung sowie nach weiteren drei Jahren überprüft.

5.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (Bebauungsplan „Eichenflur-Wolfsdell", per Satzung beschlossen am 20.11.1998). Die darin enthaltenen Festsetzungen gelten als genehmigungsrechtlicher Bestand und bilden die Ausgangssituation für die weiteren Betrachtungen im Rahmen der zu aktualisierenden Eingriffs- und Ausgleichsermittlung. Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der 1. Änderung sind identisch.

Gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen des § 1a des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten. Die Erarbeitung dieser Belange erfolgt im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz zum Bebauungsplan gemäß den Regelungen des § 8 Abs. 4 i.V. mit § 14 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz. Neben dem Arten- und Biotopschutz sind darin weiterhin die Belange des Boden-, Wasser- und Klimahaushaltes, der Eignung für Naturerlebnis und Naherholung sowie des Landschaftsbildes zu untersuchen.

Im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz wurde ermittelt, ob durch die Änderung des Bebauungsplans neue, bislang noch nicht erfasste Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, die ggf. durch zusätzliche Maßnahmen kompensiert werden müssen.

Gemäß den Festsetzungen zu Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung verursacht der Bebauungsplan "Eichenflur-Wolfsdell, 1. Änderung" künftig eine zulässige Neuversiegelung von Boden in einem Gesamtumfang von 4,16 ha.

Augrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "Eichenflur-Wolfsdell" von 1998 dürfen derzeit 4,21 ha überbaut und damit versiegelt werden.

Durch vergleichende Gegenüberstellung von 1. Änderung und rechtskräftigem Bebauungsplan ergibt sich somit rechnerisch eine Minderversiegelung von insgesamt 0,05 ha (4,21 ha – 4,16 ha). Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf wird damit gesamthaft nicht erforderlich.

Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte festgestellt werden, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die nicht durch geeignete im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ausgeglichen und kompensiert werden können.

5.5 Umwelterklärung

Gem. § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang mit der abschließenden Abwägung durch den Gemeinderat und der Beschlussfassung über den Bebauungsplan erstellt und vom Gemeinderat Bruchmühlbach-Miesau in seiner Sitzung am 09.03.2007 beschlossen. Sie ist Teil der Unterlagen zum Bebauungsplan.

6 Flächenbilanz

Aus dem Entwurf des Bebauungsplans "Eichenflur-Wolfsdell", mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 12,46 ha wurden folgende Flächengrößen ermittelt:

Geltungsbereich (Gesamtsumme)	12,46 ha
Allgemeines Wohngebiet WA	6,96 ha
Fläche für Gemeinbedarf "Altenheim"	0,44 ha
Öffentliche Grünfläche	2,16 ha
Straßenverkehrsfläche	1,36 ha
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung (Fußweg, Wirtschaftsweg)	0,19 ha
Flächen für Landwirtschaft	1,18 ha
Wald	0,17 ha

Tabelle 5: Flächenbilanz

7 Anlagen zum Bebauungsplan

Fachbeitrag Naturschutz; Büro L.A.U.B., September 2006