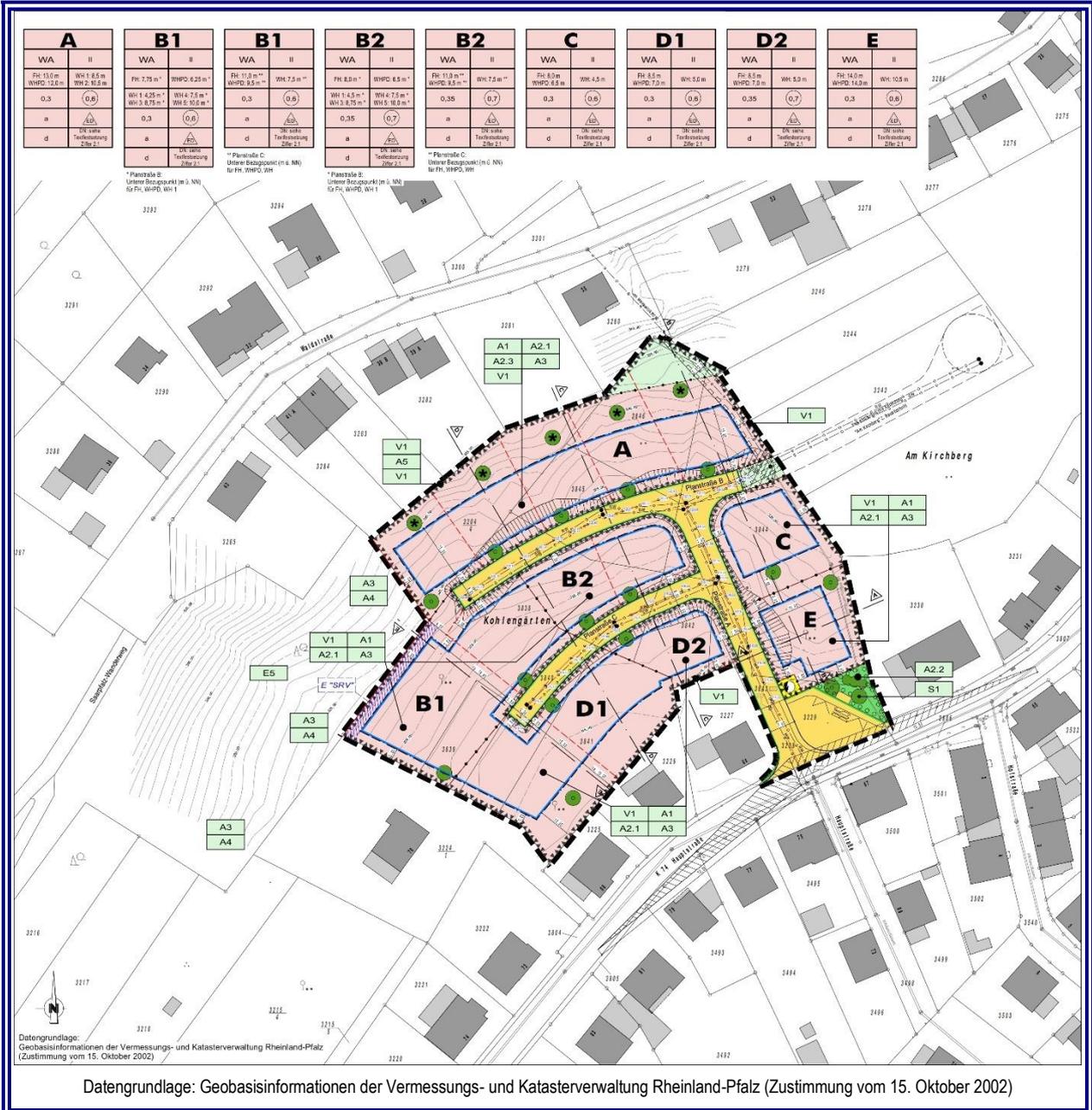


# BEBAUUNGSPLAN

## „Am Kirchberg“ in der Ortsgemeinde Lambsborn

Stand:  
Satzungsexemplar



Auftraggeber:  
Ortsgemeinde Lambsborn



Artec Bauprojekte GmbH  
Ottostraße 5  
66877 Ramstein-Miesenbach  
✉ artec@email.de  
☎ 06371 - 942 51 69



# Bebauungsplan „Am Kirchberg“

in der Ortsgemeinde Lambsborn

## INHALTSVERZEICHNIS

### Planteil A

- Bebauungsplan „Am Kirchberg“

### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Seite 12
- Empfehlungen und Hinweise \_\_\_\_\_ Seite 14

### Teil C

- Begründung \_\_\_\_\_ Seite 25

### Teil D

- Zusammenfassende Erklärung \_\_\_\_\_ Seite 53

### Teil E

- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung  
Anlagen: Bestandsplan, Maßnahmenplan, Erfassung von Fledermausvorkommen, Ergebnisbericht Brutvögel

### Anlagen

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf
- (2) Schnitte A-A bis E-E
- (3) Planalternativen
- (4) Entwässerungskonzept
- (5) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers
- (6) Gehölzliste Amprion GmbH



# Bebauungsplan „Am Kirchberg“

in der  
Ortsgemeinde  
Lamsborn

## Planteil A

### Bebauungsplan „Am Kirchberg“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

Teil D

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil E

- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung -
- Anlagen:

Bestandsplan, Maßnahmenplan, Erfassung von Fledermausvorkommen, Ergebnisbericht Brutvögel

Anlagen

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -
  - (2) Schnitte A-A bis E-E -
  - (3) Planalternativen -
  - (4) Entwässerungskonzept -
- (5) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers -
  - (6) Gehölzliste Amprion GmbH -



# Bebauungsplan „Am Kirchberg“

in der  
Ortsgemeinde  
Lamsborn

Planteil A  
- Bebauungsplan „Am Kirchberg“ -

## Teil B

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Empfehlungen und Hinweise

Teil C  
- Begründung -

Teil D  
- Zusammenfassende Erklärung -

Teil E  
- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen:  
Bestandsplan, Maßnahmenplan, Erfassung von Fledermausvorkommen, Ergebnisbericht Brutvögel

Anlagen  
- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -  
- (2) Schnitte A-A bis E-E -  
- (3) Planalternativen -  
- (4) Entwässerungskonzept -  
- (5) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers -  
- (6) Gehölzliste Amprion GmbH -





## Teil B

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die WA-Bereiche A, B1, B2, C, D1, D2 und E sind jeweils im Planteil A eingetragen.

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereiche A, B1, B2, C, D1, D2 und E sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

- zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude), nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes),
- unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke und
- unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Allgemein zulässig sind gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GRZ, siehe Nutzungsschablone Planteil A) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

- im allgemeinen Wohngebiet, Bereiche A, B1, D1, C und E bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45
  - im allgemeinen Wohngebiet, Bereiche B2 und D2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5
- überschritten werden.

Für die Bereiche A, B1, B2, C, D1 und D2 wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 16 Abs. 2 und § 17 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone Planteil A).

Für den Bereich E wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 16 Abs. 2 und § 17 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone Planteil A), wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume ganz mitzurechnen sind.



### 1.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

1.3.1 Firsthöhe (FH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

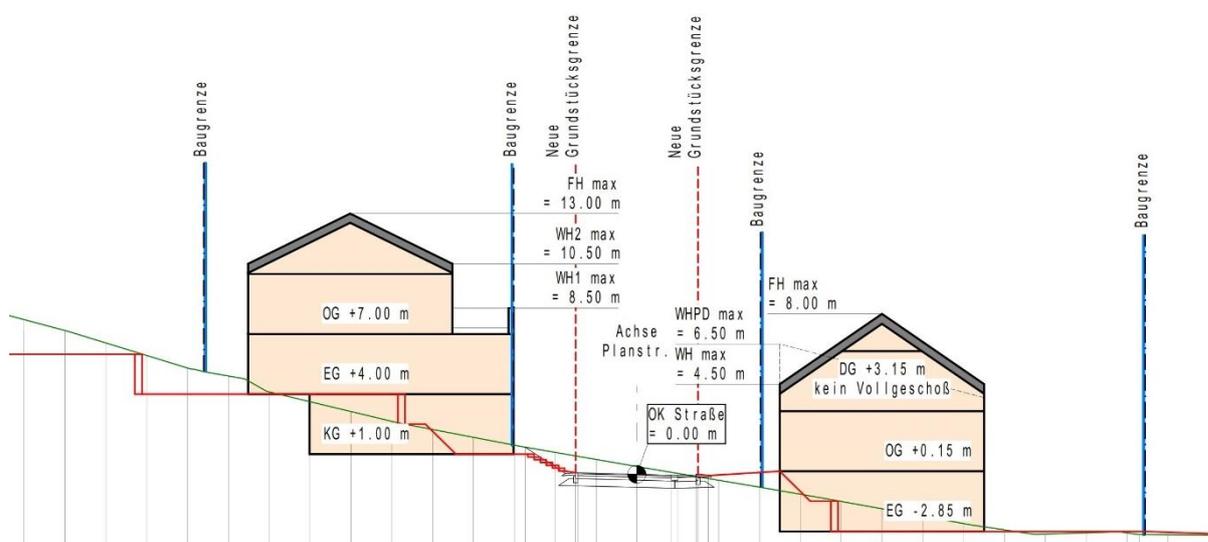
1.3.2 Wandhöhe (WH, WH 1, WH 2, WH 3, WH 4, WH 5, WHPD) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss.

1.3.3 Ermittlung der unteren Bezugspunkte für die Gebäudehöhenfestlegung FH, WH, WH 1, WH 2, WHPD  
Maßgebend für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes für die Gebäudehöhenfestlegung Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH, WH 1, WH 2, WHPD) ist für den

- Bereich A die in Planteil A festgesetzte Höhenlage der Straßenachse Planstraße B,
- Bereich B1 die in Planteil A festgesetzte Höhenlage der dem Gebäudehaupteingang nächstgelegenen Straßenachse Planstraße B (am Kopfende) oder Planstraße C,
- Bereich B2 die in Planteil A festgesetzte Höhenlage der dem Gebäudehaupteingang nächstgelegenen Straßenachse Planstraße B oder Planstraße C,
- Bereich C die in Planteil A festgesetzte Höhenlage der dem Gebäudehaupteingang nächstgelegenen Straßenachse Planstraße A oder Planstraße B und für die
- Bereiche D1 und D2 die in Planteil A festgesetzte Höhenlage der Straßenachse Planstraße C.

Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebädefassade mit Haupteingang im rechten Winkel zur nächstgelegenen Straßenachse; bei Doppelhäusern jeweils in der Mitte der Doppelhaushälften. Der ermittelte bzw. vorgegebene (Kopfende Planstraße) untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben max. Firsthöhe (FH) und max. Wandhöhe (WH, WH 1, WH 2, WHPD) des Gebäudes beziehen (s. Abb. 1).

Abb. 1: Ermittlung der unteren Bezugspunkte für die Gebäudehöhenfestlegung FH, WH, WH 1, WH 2, WHPD





**1.3.4** Ermittlung der unteren Bezugspunkte für die Gebäudehöhenfestlegung WH 3, WH 4, WH 5

Für Gebäude in den Bereichen B1 und B2 mit Höhenlage der Straßenachse Planstraße B als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestlegung Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH 1, WHPD) ist für die straßenabgewandte Wandhöhe (WH 3, WH 4, WH 5) der untere Bezugspunkt gesondert zu ermitteln.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe WH 3 ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen Geländes in der Mitte der talseitigen Gebäudefassade (s. Abb. 2a); bei Doppelhäusern jeweils in der Mitte der talseitigen Gebäudelänge einer Doppelhaushälfte.

Wenn Abgrabungen vorgenommen werden, gilt als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe WH 4 der Schnittpunkt der talseitigen Fassadenaußenkante mit dem tiefsten Punkt des veränderten Geländes (s. Abb. 2b); bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte. Die Wandhöhe WH 4 darf um max. 2,50 m angehoben werden, wenn die von der Planstraße B abgewandte, talseitige Außenwand eines Geschosses durchgehend gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um wenigstens 3,0 m zurücktritt (WH 4 + max. 2,50 m = WH 5, s. Abb. 2b).

Der ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben max. Wandhöhe (WH 3, WH 4, WH 5) des Gebäudes beziehen.

Abb. 2a: Ermittlung des unteren Bezugspunktes für die Gebäudehöhenfestlegung WH 3

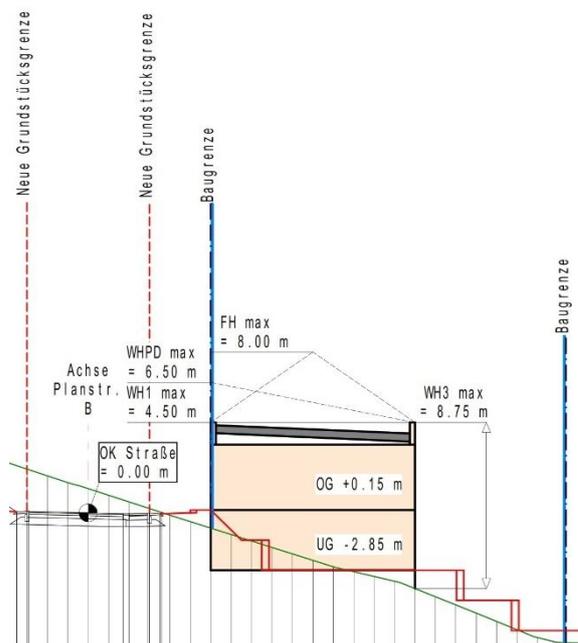
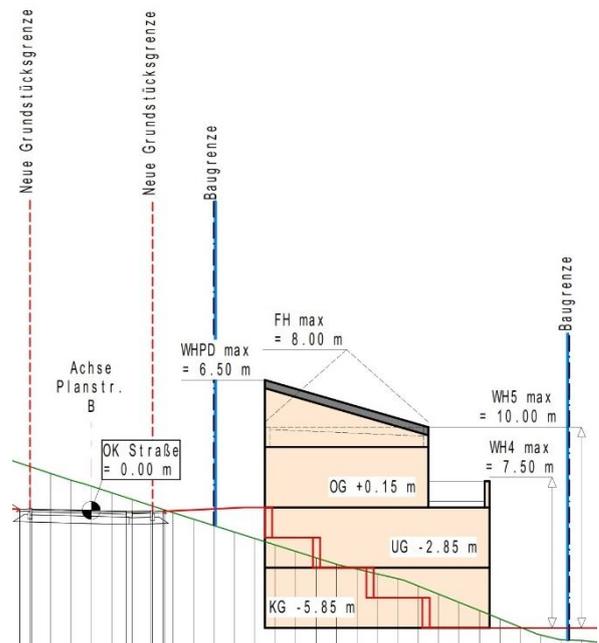


Abb. 2b: Ermittlung der unteren Bezugspunkte für die Gebäudehöhenfestlegung WH 4 und WH 5



**1.3.5** Im Bereich A darf bei Gebäuden deren straßenseitige Außenwand (Planstraße B) eines Geschosses durchgehend gegenüber der straßenseitigen Außenwand des darunterliegenden Geschosses um wenigstens 3,0 m zurücktritt, die Wandhöhe (WH 1) um max. 2,00 m angehoben werden (WH 1 + max. 2,00 m = WH 2, s. Teil B, Ziffer 1.3.3, Abb. 1).



### 1.3.6 Die Regelung zur Wandhöhe Pultdach (WHPD) sind bei Gebäuden

- im Bereich A mit der Dachform Pultdach mit straßenabgewandter „hohen Wand“ (straßenabgewandt von Planstraße B),
- in den Bereichen B1, B2 und C mit der Dachform Pultdach mit straßenseitiger „hohen Wand“ (straßenseitig zu Planstraße B),
- in den Bereichen D1 und D2 mit der Dachform Pultdach mit straßenseitiger „hohen Wand“ (straßenseitig zu Planstraße C) und
- im Bereich E mit der Dachform Pultdach mit „hoher Wand“ als Nordfassade (straßenseitig zu Planstraße B) anzuwenden (s. Teil B, Ziffer 1.3.3, Abb. 1 und Ziffer 1.3.4, Abb. 2a und 2b).

Ein Pultdach besteht nur aus einer Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst. Die Wand am First heißt „hohe Wand“.

### 1.3.7 Bei Zwerchhäusern mit Zwerchdach darf für deren Wandhöhe die festgesetzte Wandhöhe (WH, WH 1, WH 2, WH 3, WH 4 und WH 5) um max. 1,00 m angehoben werden.

### 1.3.8 Für die Bereiche A, B1, B2, C, D1, D2 und E werden maximale Firsthöhe der Gebäude (FH max.) und maximale Wandhöhen der Gebäude (WH) bezogen auf den unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m wie folgt festgesetzt:

Bereich	A	B1	B2	B1	B2	C	D1	D2	E
Max. Firsthöhe (FH)	13,00 m	7,75 m	8,00 m	11,00 m	8,00 m	8,50 m	14,00 m		
Max. Wandhöhe (WH)	-	-	-	7,50 m	4,50 m	5,00 m	10,50 m		
Max. Wandhöhe (WH 1)	8,50 m	4,25 m	4,50 m	-	-	-	-		
Max. Wandhöhe (WH 2)	10,50 m	-	-	-	-	-	-		
Max. Wandhöhe (WH 3)	-	8,75 m	8,75 m	-	-	-	-		
Max. Wandhöhe (WH 4)	-	7,50 m	7,50 m	-	-	-	-		
Max. Wandhöhe (WH 5)	-	10,00 m	10,00 m	-	-	-	-		
Max. Wandhöhe (WHPD)	12,00 m	6,25 m	6,50 m	9,50 m	6,50 m	7,00 m	14,00 m		
Unterer Bezugspunkt (m ü. NN) für FH, WH, WH1, WH2, WHPD	Planstr. B	Planstr. B	Planstr. B	Planstr. C	Planstr. A / B	Planstr. C	Planstr. A		
Unterer Bezugspunkt (m ü. NN) für WH 3	-	Ur-Gelände	Ur-Gelände	-	-	-	-		
Unterer Bezugspunkt (m ü. NN) für WH 4, WH 5	-	Modelliertes Gelände	Modelliertes Gelände	-	-	-	-		



#### 1.4 Zahl der Vollgeschoße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschoße wird nach § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO mit max. II (zwei) festgesetzt.

#### 1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind in abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, wobei die Länge der Hausform „Einzelhaus“ max. 15 m und die straßenseitige Breite einer Doppelhaushälfte max. 9 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

#### 1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Bezogen auf das ursprüngliche Gelände sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, zur Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung des an das errichtende Gebäude angrenzende Gelände und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer max. Höhe / Tiefe von insgesamt 2,50 m (s. Abb. A) und in den Bereichen B1, B2, C, D1, D2 und E bis zu einer max. Höhe / Tiefe von insgesamt 2,00 m (s. Abb. B)

- Aufschüttungen, Abgrabungen und
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen zulässig.

Bezogen auf das modellierte Gelände sind zulässig in den Bereichen A und B1 bis zu einer max. Höhe von 2,00 m (s. Abb. A) und in den Bereichen B2, C, D1, D2 und E bis zu einer max. Höhe von 1,50 m (s. Abb. B)

- Böschungssicherungen / Geländestaffelungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen), Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen und Mauerscheiben sowie
- Geländestaffelungen durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 - 1:1.

Böschungssicherungen / Geländestaffelungen und -befestigungen haben jedoch einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten (s. 1m-Freihaltezone, Abb. A und B).

Die genannten Anlagen zwecks Geländemodellierung, -sicherung, -anpassung sowie Böschungssicherungen / Geländestaffelungen und -befestigungen sind unter Einhaltung der Höhenvorgaben zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers und angrenzender Baukörper nachweislich nicht beeinträchtigen; sie sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

Zwischen zwei Böschungssicherungen / Geländestaffelungen und -befestigungen ist eine Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländemodellierung) auszuführen. Die Breite einer Berme muss hierbei mindestens 1,00 m betragen (s. Abb. A und B).



Abb. A: Geländemodellierung max. Höhe / Tiefe von insgesamt 2,50 m und Böschungssicherungen max. Höhe 2,00 m

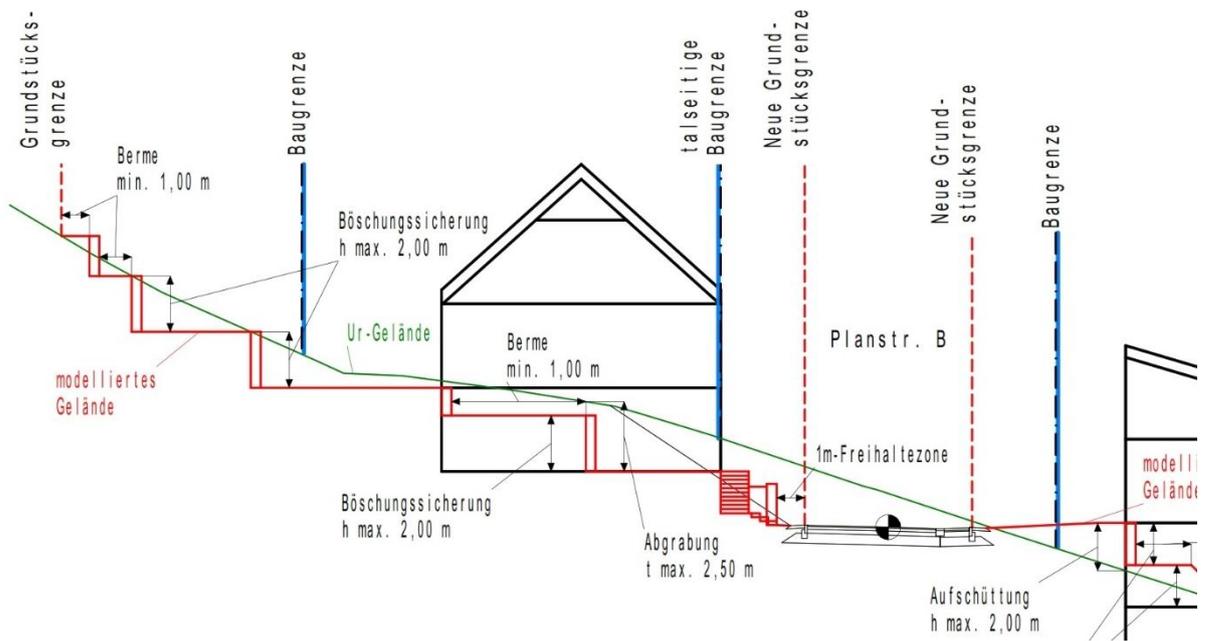
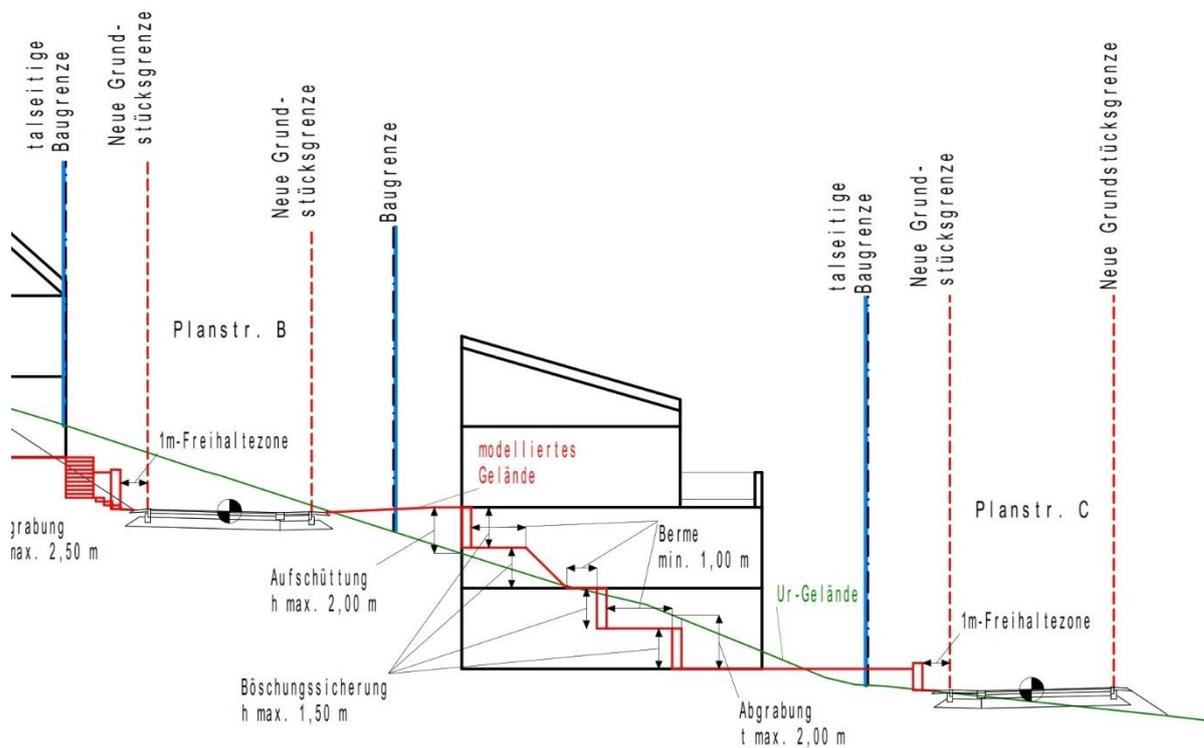


Abb. B: Geländemodellierung max. Höhe / Tiefe von insgesamt 2,00 m und Böschungssicherungen max. Höhe 1,50 m



### 1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet, Bereiche A, B1, B2, C, D1, D2 und E, sind die Grundstücksflächen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen überbaubar. Ausnahmen hiervon sind in Teil B, Ziffer 1.8 und Ziffer 1.19 aufgeführt.



- 1.8 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO)**
- 1.8.1** Garagen/Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei zwischen Garagen/Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,50 m einzuhalten ist; zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und Carports unzulässig.
- 1.8.2** Stellplätze und ihre Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.8.3** Terrassen sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche - mit Ausnahme von unterirdischen Regenrückhalteanlagen, Einfriedungen (s. hierzu auch Teil B, Ziffer 2.5) sowie Stellplätze für Sammelbehälter (Abfall-/Wertstoffbehälter) - jedoch unzulässig.
- 1.8.4** Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet auch außerhalb der im Plangebiet gekennzeichneten Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zulässig. Dies gilt auch für fermeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- 1.9 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Im Plangebiet sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.
- 1.10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**  
Siehe Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Am Kirchberg“:
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität
- 1.11 Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan „Am Kirchberg“:
- Hauptentsorgungsleitung (SW - Schmutzwasserkanalisation)
  - Hauptentsorgungsleitung (MW - Mischwasserkanalisation)
  - Hauptentsorgungsleitung (RW - Regenwasserkanalisation)
- 1.12 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Erosionsschutz“ anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der Grünflächen sind zulässig:
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
  - Ver- und Entsorgungsleitungen



- Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen unter Einhaltung der unter Ziffer 1.6 festgesetzten Höhen/Tiefen

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

- 1.13.1** Vermeidungsmaßnahme V1: Die Rodungsarbeiten sind in der gesetzlich bestimmten Rodungsperiode zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar auszuführen.

Die Bauarbeiten sind möglichst im Anschluss an die Baufeldräumung zu beginnen.

Eine Abweichung der festgesetzten Terminierung ist zulässig, wenn zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen eine Kontrolle des Plangebietes durch einen Tierökologen/Fachgutachter auf mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten durchgeführt wird und diese negativ (kein Vorkommen vorhanden) ausfällt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Kaiserslautern ist ins Benehmen zu setzen.

- 1.13.2** Ausgleichsmaßnahme A1: Zufahrten, Wege, Stellplätze und Abstellplätze sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Bereiche A, B1, B2, C, D1, D2 und E) mit wasserdurchlässigen Belägen, wie großflügige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. auszubilden.

- 1.13.3** Ausgleichsmaßnahme A4: Für den Verlust der Brutstandorte des Stars als Höhlenbrüter werden künstliche Nisthilfen im Umfeld der Siedlung und umgebendem Offenland an Gebäuden und Bäumen angebracht.

Neben den Randbäumen des angrenzenden erhaltenen Waldes bieten sich hierfür auch die Obstbäume im Bereich der Maßnahme E3 (Erstpflanze Streuobst) an. Insgesamt sind 10 künstliche Nisthilfen vorzusehen.

- 1.13.4** Ausgleichsmaßnahme A5: Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere werden künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Umfeld der Siedlung und umgebendem Offenland an Gebäuden und Bäumen angebracht.

Neben den Randbäumen des angrenzenden erhaltenen Waldes bieten sich hierfür auch die Obstbäume im Bereich der Maßnahme E3 (Erstpflanze Streuobst) an. Insgesamt sind 10 künstliche Quartierhilfen vorzusehen.

- 1.13.5** Ersatzmaßnahme E1: Ufergehölzpflanzung am Lambsbach. Einreihige Ufergehölzpflanzung mit heimischen standortgerechten Sträuchern. Pflanzqualität: 4xv Sträucher, 3-4 Tr., Pflanzabstand ca. 1,0 m, auf einer Länge von ca. 250 lfm.

Nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Gehölze wird die Uferparzelle der Sukzession überlassen.

Eine nicht abschließende Pflanzartenwahl kann der Pflanzliste (s. Ziffer 3.16) entnommen werden.

Lage: Gemarkung Lambsborn „Hinter der Grummetswiese“ (s. Planurkunde)

- 1.13.6** Ersatzmaßnahme E2: Bepflanzung der Böschungflächen am Rand der Lambsbachaue zwischen geschützten Nassbrachen und Wohnbebauung gem. Pflanzliste (s. Ziffer 3.16), Pflanzraster 1,5m x 1m, 80 % Sträucher 4xv, 3-4 Tr. und 20 % Heister 150 - 200.

Lage: Gemarkung Lambsborn, südlich der Hofstraße, Parzelle Nr. 3524, Größe: 2.991 m<sup>2</sup> (gesamtes Grundstück), davon ca. 600 m<sup>2</sup> für Kompensation nutzbar (s. Planurkunde).



- 1.13.7** Ersatzmaßnahme E3: Erstpflanze brachgefallener Streuobstwiesen  
Lage: Gemarkung Lambsborn, Hangfläche „Auf dem Acker“, Parzelle Nr. 3356 (Größe ca. 2.610 m<sup>2</sup>) und südliche Teilfläche des der Parzelle 3355 (Größe ca. 1.390 m<sup>2</sup>), Gesamtgröße ca. 4.000 m<sup>2</sup> (s. Planurkunde).
- 1.13.8** Ersatzmaßnahme E4: Sicherung und Optimierung ehemaliger Luftschutzstollen als Fledermausquartier. Beseitigung von Ablagerungen, Einbau einer Tür mit fledermausgerechter Einflugöffnung und Anbringen von Überwinterungshilfen im Stollen.  
Lage: Gemarkung Lambsborn, Bergstraße (s. Planurkunde).
- 1.13.9** Ersatzmaßnahme E5: Totholz von den Rodungsflächen wird aufgenommen und außerhalb des Bebauungsplangebietes in den angrenzenden Waldflächen gelagert und den natürlichen Zerfallsprozessen überlassen.  
Lage: Gemarkung Lambsborn, an das B-Plangebiet angrenzende Waldfläche, Parzelle 3204/4 (s. Planurkunde).
- 1.13.10** Ersatzmaßnahme E6: Aufforstung und Waldrandentwicklung einer Wiesenbrache im Anschluss an bestehenden Mischwald.  
Lage: Gemarkung Lambsborn, südöstlich der Ortslage, Parzelle Nr. 2925, Größe: gesamtes Grundstück ca. 5.500 m<sup>2</sup> (s. Planurkunde).  
Aufgrund einzuhaltender Grenz- und Sicherheitsabstände zu landwirtschaftlichen Flächen und zweier querenden Hochspannungsleitung sind für die Erstaufforstung ca. 3.500 m<sup>2</sup> nutzbar. Innerhalb des insgesamt 30 m breiten Schutzstreifens der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung (15 m jeweils beidseitig der Führung der Freileitung) ist die Anpflanzung von Bäumen unzulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist eine Freihaltefläche in Kreisform im Radius von 8 m um den Maststandort von jeglicher Bepflanzung freizuhalten und ist dessen Zugänglichkeit mit schweren Baufahrzeugen jederzeit zu gewährleisten.
- 1.13.11** Ersatzmaßnahme E7: Umwandlung des reinen Fichtenbestandes in standortgerechten Laubmischwald.  
Lage: Gemarkung Lambsborn, südöstlich der Ortslage, Parzelle Nr. 2831, Größe: ca. 1.295 m<sup>2</sup> (s. Planurkunde).  
Innerhalb des insgesamt 30 m breiten Schutzstreifens der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung (15 m jeweils beidseitig der Führung der Freileitung) ist die Anpflanzung von Bäumen unzulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig.
- 1.13.12** Ersatzmaßnahme E8: Waldaufwertende Maßnahmen durch Entnahme der Fichten und Neupflanzung von standortgemäßem Laubmischwald in einer Größe von insgesamt ca. 10.400 m<sup>2</sup>.  
Lage: Gemarkung Lambsborn, südwestlich der Ortslage, Parzelle Nr. 3088, Größe: gesamtes Grundstück ca. 9.800 m<sup>2</sup>, davon 3.800 m<sup>2</sup> Nadelholzbestand und Parzelle Nr. 3090, Größe: gesamtes Grundstück ca. 41.297 m<sup>2</sup>, davon ca. 6.600 m<sup>2</sup> Nadelholzbestand (s. Planurkunde).



## **1.14 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**1.14.1** Ausgleichsmaßnahme A2.1: Pflanzung von mindestens 1 heimischen Laubbaum oder 1 Hochstamm-Obstbaum pro Baugrundstück der Bereiche A, B1, B2, C, D1, D2 und E gem. Pflanzliste (s. Ziffer 3.16). Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen gem. Ziffer 1.14.5 zu ersetzen. Die in der Planurkunde vorgegebenen Baumstandorte sind nicht bindend.

**1.14.2** Ausgleichsmaßnahme A2.2: Landschaftsgehölzpflanzung auf der öffentlichen Grünfläche nordöstlich der Bushaltestelle unter Verwendung ausschließlich heimischer Sträucher und Bäume. Flächengröße ca. 120 m<sup>2</sup>. Auf der Fläche sind 100 Stück heimische Sträucher und 1 großkroniger, heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste (s. Ziffer 3.16) zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen gem. Ziffer 1.14.5 zu ersetzen. Die in der Planurkunde vorgegebenen Baumstandorte sind nicht bindend.

**1.14.3** Ausgleichsmaßnahme A2.3: Pflanzung einer Obstbaumreihe mit Hochstämmen auf den privaten Grundstücksflächen des Bereiches A entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze; 1 Hochstamm-Obstbaum pro Baugrundstück gem. Pflanzliste (s. Ziffer 3.16). Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen gem. Ziffer 1.14.5 zu ersetzen. Die in der Planurkunde vorgegebenen Baumstandorte sind nicht bindend.

**1.14.4** Ausgleichsmaßnahme A3: Die nach Maßgabe der GRZ (s. Ziffer 1.2) nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 5 % der Vegetationsflächen mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

### **1.14.5 Pflanzgröße und Zeitpunkt der Pflanzungen**

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Pflanzliste in Ziffer 3.16 zu entnehmen.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt - mit Ausnahme von Ersatzmaßnahme E1 und E2 - bei:

Laubbaum-Hochstämmen	-	3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 16 - 18 cm
Obstbäumen	-	ohne Ballen, STU 8-10 cm
Sträuchern	-	2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Alle festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper zu realisieren. Die Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten erfolgen.

## **1.15 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Schutzmaßnahme S1: Der in der Planurkunde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gem. Ziffer 1.14.5 zu ersetzen.



### **1.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Siehe Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Am Kirchberg“. Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden. Stützmauern oder Böschungsbefestigungen werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

### **1.17 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Siehe Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Am Kirchberg“:

- Leitungsrecht zugunsten der Kommunalen Betriebe Bruchmühlbach-Miesau

### **1.18 Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes werden als Ausgleich für die (bezogen auf die versiegelte Fläche) Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu

- 73,75 % der allgemeinen Wohngebietsfläche (Bereiche A, B1, C, D1 und E)
- 13,15 % der allgemeinen Wohngebietsfläche (Bereiche B2 und D2)
- 0,25 % der Fläche für Versorgungsanlagen
- 12,85 % den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A, B und C)

zugeordnet.

### **1.19 Ausnahmen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet, Bereiche A und D1, ist ein Überschreiten der straßenabgewandten Baugrenze durch überdachte und nicht überdachte Terrassen sowie durch Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 5,00 m mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze zulässig.

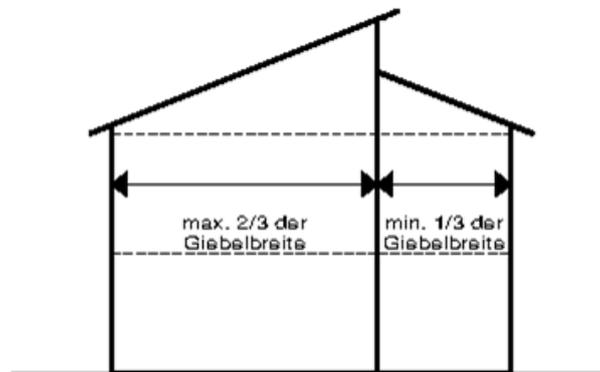


## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 LBauO)

### 2.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 1.3 zulässig

- Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung zwischen  $15^\circ$  und  $45^\circ$
- innenliegende, flachgeneigte Dächer (mit einer Attika eingefasstes Dach) mit einer Dachneigung zwischen  $1^\circ$  und  $5^\circ$
- Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen  $11^\circ$  und  $45^\circ$
- zueinander höhenversetzte gleichseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen  $15^\circ$  und  $45^\circ$ , wobei das Breitenverhältnis der Giebelseite von  $1/3 : 2/3$  nicht überschritten werden darf.



Tonnendächer sind unzulässig.

Harte Bedachungsarten wie Ziegel oder Dachstein sowie Solar-, Fotovoltaikanlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### 2.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

Schleppgauben sind zulässig, wenn sie unter den First in die Dachhaut einmünden und die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrechen.

Zwerchhäuser mit Zwerchdach sind zulässig.

Einzelne Dachgauben dürfen nicht breiter als  $1/3$  der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als  $1/2$  der Dachlänge betragen. Die Breitenvorgabe ist auch bei Schleppgauben und Zwerchhäuser einzuhalten.



### **2.3 Dacheindeckung**

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie sowie extensive Dachbegrünung zulässig.

### **2.4 Fassadengestaltung**

Im Plangebiet sind für die Fassadengestaltung von Gebäuden, Auf-, An- und Dachaufbauten großflächige reflektierende (metallische) Verkleidungen unzulässig.

### **2.5 Einfriedungen**

Straßenseitige Einfriedungen haben einen 1m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

### **2.6 Notwendige Anzahl von Stellplätzen**

Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO in Verbindung mit Ziffer 1.1 der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der Stellplätze je Wohnung auf zwei festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.



### 3. Empfehlungen und Hinweise

Die in Ziffer 3. „Empfehlungen und Hinweise“ genannten DIN-Normen, Regelwerke und Verwaltungsvorschriften können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau, Am Rathaus 2, 66892 Bruchmühlbach-Miesau, eingesehen werden.

#### 3.1 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

#### 3.2 Erdaushub

Gemäß dem Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall -soweit möglich- zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden. Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

#### 3.3 Archäologische Denkmalpflege

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

- (1) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- (2) Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz.
- (3) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.



### 3.4 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten. Nach § 20 LWG und § 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS) vom 01. Februar 1996, zuletzt mehrfach geändert durch § 131 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127) i.V.m. § 62 Abs. 1 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Kaiserslautern) eine durch den ausführenden Fachbetrieb nach § 3 der Verordnung ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

### 3.5 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 sowie §§ 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. dem Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde (Kreisverwaltung Kaiserslautern) bedarf.

### 3.6 Schutz vor Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Im Bereich der Niederspannungsfreileitung (Ersatzmaßnahme E1) ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.



Im Bereich der externen Kompensationsmaßnahme E6 verläuft die 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Homburg - Otterbach, Bl. 4525 (Maste 34 bis 35) der Amprion GmbH.

Mit den geplanten Aufforstungsmaßnahmen auf dem Flurstück erklärt sich die Amprion GmbH unter folgenden Bedingungen einverstanden:

- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 12 m erreichen. Als Anlage 6 ist dem Bebauungsplan „Am Kirchberg“ beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Pflanzherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Pflanzherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Pflanzherrn durchführen zu lassen.

Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

- Der Beginn der Pflanzarbeiten ist mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen der Amprion GmbH, Betrieb Mitte - Leitungen (A-BM-LK), Herrn Dominik Seus, Gewerbegebiet - An der K 29, 55444 Waldlaubersheim, Tel.: 02234/ 85-68352, anzuzeigen, um einen Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Einweisung erfolgt insbesondere auf Grund des Merkheftes „Hinweise zum Schutz von Versorgungsanlagen“ (Herausgeber Amprion GmbH), dessen Regelungen streng einzuhalten sind. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Pflanzarbeiten nicht begonnen werden (DIN VDE 0105-100 und DGUV-V3).

### 3.7 Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern

Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der K 74 darf kein zusätzliches Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeführt werden (auch nicht über die Erschließungsstraße); deren Abläufe dürfen nicht behindert werden.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) können gegen den Baulastträger der K 74 keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Kreisstraße aufgestellt wurde.

Die im Planteil A im Einmündungsbereich der K 74 dargestellten für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.



### 3.8 Brandschutz, Flächen für die Feuerwehr

Die Landesbauordnung (LBauO) in der derzeit gültigen Fassung ist anzuwenden.

Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 - Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr - i.V.m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen. Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr zu verfahren.

Gegen Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 3 (Fußbodenhöhe  $\leq 7$  m) können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Einer Rettungshöhe  $> 8$  m über Geländeoberfläche in jedem Geschoss (auch der nicht Vollgeschosse) von Nutzungseinheiten bedarf der gesonderten Abstimmung. Bei einer Rettungshöhe  $> 8$  m über Geländeoberfläche ist die Aufstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug vorzusehen. Die Aufstellflächen müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und standsicher sein.

Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt W 405 (DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).

Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 140 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W 405 ist Punkt 7 zu beachten.

### 3.9 Rundfunkempfang

Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

### 3.10 Bergbau / Altbergbau, Boden und Baugrund

Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Am Kirchberg" sowie den externen Ausgleichsflächen ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht. Dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegen keine Unterlagen und Informationen zu dem Luftschuttstollen im Bereich der Ersatzmaßnahme E4 vor. Vorliegende Unterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 19731, DIN 18915, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere Laständerungen) auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen (inkl. Standsicherheitsnachweis) empfohlen. Insbesondere bei Einschnitten oder Auffüllungen in geneigtem Gelände ist die Hangstabilität besonders zu beachten.

Für die nördlich des Plangebietes gelegene Waldstraße ist in der Rutschungsdatenbank eine Schlammrutschung (Winter 2010) dokumentiert. Aufgrund dessen wird dringend davon abgeraten, das Oberflächenwasser im



Plangebiet einer Versickerung zuzuführen. Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass Versickerungsuntersuchungen keine geotechnischen Untersuchungen ersetzen.

### 3.11 Radonpotenzial

Aufgrund der Messergebnisse geologischer Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz) muss in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

„Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.“<sup>1</sup>

Gem. der geologischen Radonkarte<sup>2</sup> des LFU (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit einem Radonpotential von 29,7. Das Radonpotential setzt sich aus der Radonkonzentration in der Bodenluft sowie dessen Permeabilität zusammen. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

„Die kleinräumige Vielfalt der 124 verschiedenen, in Rheinland-Pfalz vorkommenden geologischen Formationen bedingt jedoch, dass lokal hohe Radonpotenziale erwartet werden können.“<sup>3</sup> Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:

<sup>1</sup> <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>

<sup>2</sup> <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>

<sup>3</sup> <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>



- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de)) zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Ihnen Messstellen für Radon.

### **3.12 Sonstige landespflegerische Empfehlungen und Hinweise**

- 3.12.1** Empfehlung 1: Bei der Anlage von Stützmauern sollte möglichst auf naturnahe Materialien (z. B. Findlinge, sandsteinfarbene eingefärbter Bauteile) zurückgegriffen werden. Die Bepflanzung der Terrassierungselemente sollte mit Sträuchern, Stauden und Kletterpflanzen gemäß Gehölzliste verwirklicht werden.
- 3.12.2** Empfehlung 2: Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 25° sollte eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm vorgenommen werden, sofern sie nicht als Terrasse oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie genutzt werden.
- 3.12.3** Empfehlung 3: Der bei der Erschließung des Baugebietes und der Bebauung der Grundstücke anfallende Oberboden sollte zur Anlage von Grünflächen, Gärten etc. wiederverwendet werden. Zur Schonung des Oberbodens ist die DIN 18915 zu beachten.
- 3.12.4** Empfehlung 4: Bei der Straßenbeleuchtung des Baugebietes sollten insektenfreundliche LED- Leuchten mit geringer Streuwirkung zum Einsatz kommen. Die Möglichkeit einer Nachtabschaltung und Aktivierung durch Bewegungsmelder sollte geprüft werden.
- 3.12.5** Empfehlung 5: Die Rodungs- und Erdarbeiten sollten von einem Tierökologen begleitet werden.
- 3.12.6** Ersatzmaßnahmen E5: Der genaue Ablagerungsort ist mit dem Forstamt Otterberg abzustimmen.
- 3.12.7** Ersatzmaßnahmen E6: Für die geplante Aufforstung (evtl. naturschutzfachlicher Ausgleich) ist ein Antrag auf Erstaufforstung (Umwandlung) beim zuständigen Forstamt zu stellen, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat. Die geplante Maßnahme ist im Vorfeld mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen und auf Plausibilität zu prüfen.
- 3.12.8** Ersatzmaßnahmen E7: Die geplante Maßnahme ist im Vorfeld mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen und auf Plausibilität zu prüfen.



### 3.13 Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite (<https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrd/>) des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltung bzw. Stadtverwaltung) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

### 3.14 Geotechnische Berichte

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach wurde für die Erschließung des Baugebietes (Straßenbau und Kanalbau) mit der geotechnischen Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes „Am Kirchberg“ sowie der Darstellung und Beurteilung der Ergebnisse beauftragt. Der Bericht mit der Projekt-Nr. B09021 vom 16.06.2009 enthält u.a. erdbautechnische Hinweise, Gründung von Gebäuden (die Angaben sind exemplarisch und können im Einzelfall eine Baugrunderkundung nicht ersetzen), Aussagen zur Durchlässigkeit und Versickerungseignung und Empfehlungen zu Verkehrswegebau. Die ursprüngliche Bebauung (2 Wohneinheiten) im Bereich Waldstraße / Saarpfalz Wanderweg (außerhalb des Geltungsbereiches vorliegender Bauleitplanung) wurde aufgrund der besonderen Geländesituation (Lage über einem rutschgefährdeten Steilhang) ausgespart und mit Geotechnischen Bericht (Projekt-Nr. B09021-1 vom 10.07.2009) von der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH gesondert behandelt. Beide Berichte liegen der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau vor.

### 3.15 Bodenschutz

Auf den Wohnbaugrundstücken sind zur Herstellung der Straßenkörper sowie zur Geländemodellierung und -sicherung, Aufschüttungen und Abgrabungen geplant. Sofern hierfür mineralische Reststoffe verwendet werden, ist ausschließlich Bodenmaterial zu verwenden.

Die Verwertung des Bodenmaterials hat gem. § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. die Z0-Werte der Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft (LAGA M 20) vom 05.11.2004 sind einzuhalten. Das Regelwerk ist unter <https://www.laga-online.de/Publikationen-50-Mitteilungen.html> abrufbar.



### 3.16 Pflanzliste

Vorschläge für standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

#### Laubbäume

Wildapfel (Holzapfel)	Malus sylvestris	Birke	Betula pendula
Wildbirne	Pyrus pyrastrer	Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		

#### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Hundsrose	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana	Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus laevigata	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa		

Vorschläge für die die geplante Ersatzmaßnahme E1 „Ufergehölzpflanzung am Lambsbach“ (s. Ziffer 1.13.5 ); nicht abschließende Artenauswahl:

Schneeball	Viburnum opulus	Ohr-Weide	Salix aurita
Faulbaum	Frangula alnus	Asch-Weide	Salix cinerea
Kornelkirsche	Cornus mas	Bruch-Weide	Salix fragilis

Im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung von Amprion (im Bereich der Ersatzmaßnahme E 6) dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 12 m erreichen. Als Anlage 6 ist dem Bebauungsplan „Am Kirchberg“ beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

### 3.17 Haftungsverzichtserklärung

Im Plangebiet „Am Kirchberg“ konkurriert das Interesse einer baulichen Nutzung im Bereich B1 und ggf. auf dem am Kopfende der Planstraße B gelegenen Baugrundstück des Bereiches A mit den Interessen der angrenzenden Waldbesitzerin (Gemeinde Lambsborn, Fl.-Nr. 3204/4) ohne zusätzlichen Aufwand und zusätzliches Risiko die gesetzlich vorgegebene Waldbewirtschaftung durchzuführen sowie dem Walderhaltungsgebot in § 14 Landeswaldgesetz. Durch die Abgabe einer „Erklärung gegenüber dem Waldbesitzenden“ (Verzicht auf alle Schadensersatzansprüche, die sich durch den Waldbestand, die Waldbewirtschaftung und den Forstbetrieb ergeben) kann lt. Forstamt Otterberg (Schreiben vom 28.05.2013, Az. 63121) im beschriebenen Interessenskonflikt vermittelt werden.

Die Erklärung sollte im Kaufvertrag eines hiervon betroffenen Grundstückes als Dienstbarkeit und im Erschließungsvertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem künftigen Erschließungsträger aufgenommen werden. Der künftige Eigentümer hat sich im Falle der Veräußerung oder anderweitigen Übertragung des Baugrundstückes zu verpflichten, diese Erklärung von dem neuen Eigentümer anerkennen zu lassen bzw. auf den Abschluss einer



neuen Vereinbarung hinzuwirken. Außerdem hat er den neuen Eigentümer zu verpflichten, im Falle einer Weiterveräußerung ebenso zu verfahren.

### **3.18 Gemeindewald Lambsborn**

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den Gemeindewald Lambsborn an. Vom bestehenden Waldrand/Waldbestand geht wegen der zum Licht hin entwickelten Kronen und der hangabwärts, aus der Vertikalen heraus, geneigten Bäume eine latente Gefährdung für die geplanten Grundstücke (Bebauung, Einfriedung etc.) aus. Unabhängig von einer Haftungsverzichtserklärung (s. Ziffer 3.18) sind Bäume, die an das Plangebiet angrenzen, auf ihre Standsicherheit hin zu überprüfen. Der Bestand sollte hinsichtl. abgehende Bäume und Äste hin in regelmäßigen Abständen überprüft werden.

### **3.19 Rodungen von Waldflächen**

Für die geplante Rodung von Waldflächen liegt eine Genehmigung zur Umwandlung nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG und Erstaufforstung nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 LWaldG seitens des Forstamtes Otterberg mit Schreiben vom 18.10.2021 vor. Nach der geplanten Rodung verbleibt nordwestlich/westlich des Geltungsbereiches noch ein etwa 55 m breiter und ca. 100 m langer Waldbestand. Die Baumhöhen in diesem Streifen belaufen sich derzeit auf bis zu 30 Meter (Schätzung). Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen vor Beginn eventueller Bauarbeiten forstliche Eingriffe in Abstimmung mit dem Waldeigentümer vorgenommen werden, damit auch nach erfolgter Bebauung eine Bewirtschaftung des Waldstreifens möglich bleibt.

### **3.20 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Es wird empfohlen, das auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser zur Reduzierung der hydraulischen Belastung des Kanalsystems zur temporären Rückhaltung und Wiederverwertung (z.B. Gartenbewässerung) zu bringen. Die Rückhalteanlage (z.B. Zisterne) sollte so bemessen werden, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche (Dach-, Stellplatz- und Zufahrtsfläche) bereitgestellt werden kann. Das Rückhaltevolumen puffert die anfallenden Abflussspitzen der befestigten Flächen. Eine Notüberlaufleitung kann an den öffentlichen Regenwasserkanal im Verlauf der Planstraße angeschlossen werden. Der Betrieb von Regenwasseranlagen ist anzuzeigen. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten.

Aufgrund der dokumentierten Schlammrutschung in der Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (s. Ziffer 3.10) wird dringend davon abgeraten, das Oberflächenwasser im Plangebiet einer Versickerung zuzuführen.

### **3.21 Starkregenvorsorge**

Im Nordwesten grenzen Außengebietsflächen an das Plangebiet an. Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann eine Beeinträchtigung des Baugebietes durch Außengebietsabflüsse bei Starkregen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zum Eigenschutz des im Westen des Bereichs B1 gelegenen Baugrundstück wird zwecks



Aufnahme des eventuell in das Plangebiet eindringende überschüssige Außengebietswassers eine Geländemodellierung / Mulde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze empfohlen (s. Planurkunde, E „SRV“). Eventuell ankommendes Niederschlagswasser des Außengebietes kann somit aufgenommen, zurückgehalten und über die belebte Bodenzone zur Verdunstung gebracht werden. Aufgrund der dokumentierten Schlammrutschung in der Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (s. Ziffer 3.10) wird dringend davon abgeraten, das Oberflächenwasser im Plangebiet einer Versickerung zuzuführen. Hierauf ist bei der Ausgestaltung der Geländemodellierung / Mulde zu achten. Überschüssiges Niederschlagswasser kann im Freispiegelgefälle breitflächig über die belebte Bodenzone der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße B) zugeführt werden. Ein Anschluss eines Notüberlaufs an den RW-Kanal der Planstraße B wird von den Kommunalen Betrieben (VG-Verbandsgemeindeverwaltung, Fachbereich IV) nicht geduldet.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, werden für das Plangebiet entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen empfohlen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass sie vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen geschützt sind. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend an diese möglichen Gefahren angepasst werden. Auf einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:

- Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (August 2016) (Hrsg: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat; [www.fib-bund.de](http://www.fib-bund.de))
- Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; [www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de) >Hochwasser)
- die von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, gegebenen Hinweise zur Starkregenvorsorge; zu finden unter:  
„<https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>“.

### 3.22 Rückstauenebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

### 3.23 Element der baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“

Auf dem Grundstück der Waldstraße 33 (Fl.-Nr. 3279) befindet sich lt. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Direktion Landesdenkmalpflege) ein Element der Baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die als einheitliches Kulturdenkmal den gesetzlich festgeschriebenen Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt.

Der ehem. Gruppenunterstand befindet sich außerhalb des Planungsbereiches; jedoch ist aufgrund der Nähe des Westwall-Elementes mit weiteren Funden unmittelbar innerhalb des Planareal zu rechnen. Hier ist also erhöhte Sensibilität für diese Thematik geboten.



Bei Bodeneingriffen bittet die Direktion Landesdenkmalpflege um eine entsprechende Benachrichtigung mit angemessenem zeitlichem Vorlauf (mind. vier Wochen), um die konkreten Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf die Westwall-Reste prüfen und ggf. die Arbeiten weiterhin fachlich begleiten zu können.

Die zu betrachtende Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet sowie in der Kernzone des Westwalls, daher ist bei baulichen Maßnahmen auf ober- sowie untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände unbedingt zu achten.

Falls vor Beginn einer Maßnahme die präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgen sollte, ist diese durch einen Vertreter der Denkmalfachbehörde zu begleiten.

Sollten bei Bodeneingriffen noch untertägig vorhandene Bauwerksreste aufgefunden werden, ist unmittelbar die Direktion Landesdenkmalpflege zu beteiligen.

### 3.24 Grenzabstände von Pflanzungen und Einfriedungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern zu den Grenzen von Nachbargrundstücken, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

### 3.25 Klimaschutz und -anpassung

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken berücksichtigt werden. Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen - Ökologische Baustoffwahl“ verwiesen; zu finden unter:

„[https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU\\_Brosch%c3%bcure.pdf](https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcure.pdf)“.

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeineffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

Lambsborn, den \_\_\_\_.

Ausfertigung

Lambsborn, den \_\_\_\_.

(Siegel)

Ortsbürgermeister

(Siegel)

Ortsbürgermeister

# Bebauungsplan „Am Kirchberg“

in der  
Ortsgemeinde  
Lamsborn

Planteil A

- Bebauungsplan „Am Kirchberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-  
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-  
- Empfehlungen und Hinweise -

## Teil C

## Begründung

Teil D

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil E

- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen:

Bestandsplan, Maßnahmenplan, Erfassung von Fledermausvorkommen, Ergebnisbericht Brutvögel

Anlagen

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -
  - (2) Schnitte A-A bis E-E -
  - (3) Planalternativen -
  - (4) Entwässerungskonzept -
- (5) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers -
  - (6) Gehölzliste Amprion GmbH -





## Teil C

### 4. Begründung

#### Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GVBl. S. 29) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) hat der Ortsgemeinderat Lambsborn in seiner Sitzung am 29.03.2023 den Bebauungsplan „Am Kirchberg“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Ortsgemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Lambsborn, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister



## 4.1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Am Kirchberg“ wird erstmals aufgestellt. Innerörtlich gelegene Grundstücke sollen mit einer zusätzlichen Erschließungsstraße einer Bebauung i.S. eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt werden. Es soll insbesondere zentrumsnaher Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchberg“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Ortsgemeinderat Lambsborn in seiner Sitzung am 03.09.2009 beschlossen. Zwischenzeitlich wurden mehrere Konzepte mit unterschiedlichen Plangebietsgrößen und Erschließungssystemen erstellt. Der Vorentwurf wurde vom Ortsgemeinderat Lambsborn in seiner Sitzung am 29.03.2017 angenommen, die Entwurfsannahme erfolgte am 17.04.2020. Der Bebauungsplanentwurf wurde nach den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde in der Sitzung vom 11.11.2020 vom Ortsgemeinderat angenommen. In gleicher Sitzung beschloss der Ortsgemeinderat die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) am	03.09.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der VG Bruchmühlbach-Miesau am	10.12.2009
Scoping mit Schreiben vom	23.04.2013
Annahme des geänderten Vorentwurfs mit Erweiterung des Geltungsbereiches am	29.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Bebauungsplanvorentwurfs inkl. geändertem Geltungsbereich und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der VG Bruchmühlbach-Miesau am	18.05.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum	26.05.2017 bis einschließlich 26.06.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	19.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	26.06.2017
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Ortsgemeinderat am	22.11.2017
Entwurfsannahme am	17.04.2020
Offenlagebeschluss am	17.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt der VG Bruchmühlbach-Miesau am	21.05.2020
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	28.05.2020 bis einschließlich 01.07.2020
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	25.05.2020



Verfahrensschritt	Datum
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	01.07.2020
Annahme des geänderten B-Planentwurfs und Beschluss zur erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am	11.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Bebauungsplanentwurfs und der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der VG Bruchmühlbach-Miesau am	27.01.2022
Erneute Offenlage (gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	04.02.2022 bis einschließlich 10.03.2022
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	28.01.2022
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	10.03.2022
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durch den Ortsgemeinderat am	29.03.2023
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	29.03.2023

## 4.2 Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kirchberg“ hat eine Größe von insgesamt ca. 1,1 ha. Er beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 3228, 3229, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846 und teilw. das Grundstück Fl.-Nr. 3204/4. Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kirchberg“

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



### **4.3 Beschaffenheit des Plangebietes, vorhandene Nutzungen / Planungsrechtliche Situation / Planungs- und Standortalternativen**

#### **4.3.1 Beschaffenheit des Plangebietes, vorhandene Nutzungen**

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage Lambsborn und grenzt im Süden an die Hauptstraße K 74 und im Norden teilweise an die vorhandene Bebauung der Waldstraße in Form eines allgemeinen Wohngebiets sowie an den Gemeindewald Lambsborn (Waldort 1-3-a).

Eine landwirtschaftliche Nutzung findet im Plangeltungsbereich nicht mehr statt. Die Flächen liegen größtenteils brach. Teilbereiche werden noch als Gärten genutzt. Wegen der Topografie (Hanglage) und der Kleinteiligkeit ist auf absehbare Zeit auch keine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Die natürlichen Gegebenheiten des Bearbeitungsgebietes werden in Kapitel 2 des landespflegerischen Planungsbeitrags vom Landschaftsarchitekturbüro Peter Glaser detailliert beschrieben (gesonderter Teil der Begründung, s. Teil E der vorliegenden B-Planunterlagen).

#### **4.3.2 Planungsrechtliche Situation**

##### **4.3.2.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)**

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) enthält für den Planbereich keine Ziele und Grundsätze. Gemäß den Darstellungen des LEP IV befinden sich (nord-)westlich des Plangebietes ein landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus sowie für den Grundwasserschutz und ein großräumig bedeutsamer Freiraumschutzbereich.<sup>4</sup>

##### **4.3.2.2 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV**

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV<sup>5</sup> wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) dargestellt. Im Osten grenzen sonstige Landwirtschaftsflächen an. Im Westen werden sonstige Waldflächen dargestellt. Ansonsten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von bestehenden Siedlungsflächen (Wohnen) umgeben. Ziele oder Grundsätze des derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV stehen dem Bebauungsplan „Am Kirchberg“ nicht entgegen.

##### **4.3.2.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lambsborn**

Der Flächennutzungsplan der VG Bruchmühlbach-Miesau wurde am 22. März 2012 wirksam und sieht für nahezu den gesamten geplanten WA-Bereich „Am Kirchberg“ eine geplante Wohnbaufläche vor. Die im südöstlichen Plangebietsbereich als bestehende gemischte Baufläche dargestellte Art der baulichen Nutzung wird von der bestehenden Buswendeschleife eingenommen und im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit angrenzender öffentlicher Grünfläche (bestehende Böschung) festgesetzt. Diese Festsetzungen, die die inzwischen eingetretene städtebauliche Entwicklung aufgreifen, sind aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe gerechtfertigt und mit § 8 Abs. 2 Satz 1 vereinbar.

Der Bebauungsplan „Am Kirchberg“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan der VG Bruchmühlbach-Miesau gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

<sup>4</sup> <https://extern.ris.rlp.de> (unter RIS Rauminformationssystem)

<sup>5</sup> ebenda



Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, Ortslage Lambsborn mit Plangebiet „Am Kirchberg“

#### 4.3.3 Wohnbauflächenbedarf

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs in der Ortsgemeinde Lambsborn erfolgte detailliert und abschließend im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans der VG Bruchmühlbach-Miesau (wirksam seit 22.03.2012). Als Ergebnis des ermittelten Wohnbaulandbedarfs wurde die geplante Wohnbaufläche LB - W1 mit einer Plangebietsgröße von rd. 1,8 ha im FNP der VG Bruchmühlbach-Miesau - auch unter Berücksichtigung der ermittelten Innenentwicklungspotenziale der Ortsgemeinde - dargestellt.

Vorliegender Bebauungsplan beansprucht rd. 1,0 ha der im FNP dargestellten 1,8 ha großen Wohnbaufläche und rd. 0,1 ha der als Bestand dargestellten gemischten Baufläche. Die Planungsgemeinschaft Westpfalz attestiert mit vorliegender Stellungnahme vom 31.05.2017, dass der Bebauungsplan aus dem FNP der Verbandsgemeinde entwickelt und im Rahmen der Schwellenwerte zur Wohnbaulandausweisung des Regionalen Raumordnungsplans IV (ROP) Westpfalz abgestimmt ist. Aus Sicht der Regionalen Raumordnung Westpfalz stehen dem projektierten Standort keine fachplanerischen Vorgaben entgegen und es werden entsprechend gegen das Vorhaben keine Einwände geäußert (Stellungnahme vom 17.06.2020).

#### 4.3.4 Planungs- und Standortalternativen

Durch die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau von bisher unbebauten Flächen / landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich als geplante Wohnbaufläche bringt die Ortsgemeinde Lambsborn ihre Absicht zum Ausdruck, diesen Bereich durch Aufstellung eines Bebauungsplanes, Durchführung von Baulandumlegungen und Bau der technischen Erschließung zu einem neuen Baugebiet zu entwickeln.

Die Ermittlung von Flächen zur Entwicklung von neuen Wohnbauflächen erfolgte auf FNP-Ebene in mehreren Arbeitsschritten. So wurden zunächst alle Flächen erfasst, die nicht für eine künftige bauliche Nutzung in Frage kommen (Ausschlussflächen) und solche, die aufgrund bestehender Restriktionen nur bedingt für die weitere bauliche Nutzung zur Verfügung stehen (Konfliktflächen). Für die verbleibenden Flächen wurde sodann eine Potenzialanalyse durchgeführt, in deren Zentrum die Bewertung der Eignung unter Anwendung verschiedener



Einzelkriterien stand. Maßgebliche Aspekte waren dabei die Lage im Siedlungszusammenhang, die funktionalen Verflechtungen sowie bestehende planerisch-konzeptionelle Aussagen. Aufgrund der Ergebnisse der Bewertung der Flächenpotenziale wurden abschließend die Flächen zusammengestellt, die sich am besten für die künftige wohnbauliche Entwicklung eignen und insoweit Gegenstand des neuen Flächennutzungsplans werden sollten.<sup>6</sup>

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bewertung der Wohnbauflächenpotenziale und des ermittelten Wohnbaulandbedarfs sowie der Vorgaben, die sich aus dem ROP ergeben, wurde im Flächennutzungsplan für die Ortsgemeinde Lambsborn die geplante Wohnbaufläche LB - W1 mit einer Plangebietsgröße von rd. 1,8 ha dargestellt.

Aufgrund dieser abschließenden Bewertung und Abwägung flächenmäßiger Alternativen für die Baugebietsentwicklung in der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, wurden auf der Ebene des Bebauungsplans alternative Standorte nicht mehr untersucht.

Darüber hinaus beinhaltet die Ortsentwicklungsstudie der Ortsgemeinde Lambsborn<sup>7</sup> aus 2008 eine Übersicht mit vier möglichen Wohnbauflächen auf Grundlage siedlungsstruktureller und planungsbezogener Daten der Gemeinde. Diese Flächen -darunter auch das Plangebiet „Am Kirchberg“- wurden hinsichtlich Landschaft, Topografie, Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Erschließung und Bebauung analysiert und bewertet, wobei deren Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Siedlung in den Grundzügen beschrieben sind. Die Ortsgemeinde entschloss sich u.a. aus damals gegebenen Anlass -Neubau der Buswendeschleife im Bereich der verkehrstechnischen Erschließungsmöglichkeit der potenziellen Baufläche- die Realisierung des Baugebietes gegenüber weiteren potenziellen Bauflächen vorzuziehen.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchberg“ wurden fünf verschiedene Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten, Parzellierungen und Plangebietsgrößen untersucht (s. Anlage 3 „Planalternativen“) und mit Vertretern der Ortsgemeinde Lambsborn sowie der Bauverwaltung der VG Bruchmühlbach-Miesau besprochen. Favorisiert wurde zunächst Variante 5; der Vorentwurf wurde vom Ortsgemeinderat Lambsborn in seiner Sitzung am 29.03.2017 angenommen.

Mit Schreiben vom 30.06.2020 und 19.08.2020 äußerte das Forstamt Otterberg Bedenken gegen die beabsichtigte Planung. Begründet werden diese mit an das Planungsgebiet angrenzenden, sich in Steillagen befindlichen Waldstandorte. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erstmals vorgebrachten forstfachlichen Bedenken erforderten im Zuge der weiteren Planbearbeitung ein Abstimmungstermin am 09.09.2020 mit Vertretern des Forstamtes Otterberg, der Unteren Naturschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau, der Ortsgemeinde Lambsborn, dem Büro Glaser Landschaftsarchitekt BDLA und der Planungsgemeinschaft MWW-Ingenieure<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> Flächennutzungsplan der VG Bruchmühlbach-Miesau, Begründung mit Umweltbericht, Stand: Endfassung 11.08.2011, S. 83, Bearbeitung: Plan+Consult Mitschang GmbH, Potsdam

<sup>7</sup> Ortsentwicklungsstudie (Siedlung - Gewerbe - Verkehr - Natur und Umwelt) der Ortsgemeinde Lambsborn, Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, v. 12.11.2008, Bearbeitung: Ingenieurbüro Martin, Ramstein-Miesenbach

<sup>8</sup> die Planungsgemeinschaft MWW-Ingenieure UG fusionierte zwischenzeitlich mit der artec Bauprojekte GmbH als aufnehmende Gesellschaft



Um den Eingriff in den Gemeindewald möglichst zu minimieren, wurde vorgeschlagen, die letzten 4 Grundstücke im nordwestlichen Bereich nicht mehr als Baugrundstücke festzusetzen. Hierzu erteilte das Forstamt Otterberg in genannter Besprechung das Einvernehmen, sodass der Bebauungsplan dahingehend überarbeitet werden konnte. Der Geltungsbereich wurde entsprechend reduziert, die verkehrstechnische Erschließung überarbeitet und die Grundstücksaufteilung angepasst.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 11.11.2020 angenommen.

Dieser Entwurf bildete die Grundlage für die weitere Planbearbeitung und Nachbearbeitung des Landespflegerischen Planungsbeitrages und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, die in den Bebauungsplanentwurf (Stand: Erneute Offenlage) übernommen wurden.

#### 4.4 Planungsanlass, Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Am Kirchberg“ soll Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Hierfür gibt es eine anhaltend große Nachfrage. Nach Auswertung des Luftbilds und Abgleich mit den rechtskräftigen Bauleitplänen der Ortsgemeinde sind noch folgende unbebaute Bauplätze in der Ortslage vorzufinden:

Bebauungsplan/Ergänzungssatzung § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	Fl.-Nr.	unbebaute Bauplätze
„An der Leimenkaut und Leimkauter Rech“	3755, 3800	2
„Posberg“	Teilfläche aus 3279	1
„Bergstraße“	Teilfläche aus 3326	1
	Teilfläche aus 3331	1

Für folgende Grundstücke ist Baurecht nach § 34 BauGB gegeben (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Lage	Fl.-Nr.	Bauplätze
Waldstraße zwischen Anwesen 15 und 21	Teilfläche aus 3271	1
	3272	1
Waldstraße am Ende der Wendeanlage	3287	1
Bergstraße westlich der Hsnr. 12	Teilfläche aus 3465	1
	3466	1
Hauptstraße zwischen Hsnr. 1 und 5	3777	1
Hauptstraße zwischen Hsnr. 35 und 45	3628	1
Talstraße zwischen Hsnr. 24 und 26a	3667	1
Am Fehrborn nördl. der Hsnr. 21	Teilfläche aus 3426	1
Am Fehrborn zwischen Hsnr. 2 und 4	Teilfläche aus 3409	1

Die 15 unbebauten Grundstücke befinden sich allesamt in Privateigentum. Durch vorliegenden Bebauungsplan werden ca. 8.960 m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen (WA-Bereiche A bis E) in Anspruch genommen, womit rd. 14 Bauplätze zur Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage entstehen könnten.



#### 4.5 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichserfordernis

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Siedlungserweiterungen zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, bereitet diesen aber vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Der landespflegerische Planungsbeitrag (Umweltbericht) bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB): Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die Auswirkung der durch den Bebauungsplan geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In den landespflegerischen Planungsbeitrag (Umweltbericht) werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt. Die erforderlichen Maßnahmen können als landespflegerische Festsetzungen der Planurkunde und dem Textteil B, Ziffer 1.13, 1.14 und 1.15, entnommen werden. Sonstige landespflegerische Empfehlungen sind in Ziffer 3.12 (Textteil B) aufgeführt.

Der Umfang der erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfung (zu untersuchende Artengruppen und Umfang der Erhebungen) wurde im März 2018 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kaiserslautern abgestimmt und hatte die Erfassung von Fledermausvorkommen und ein Ergebnisbericht Brutvögel zum Ergebnis (s. Anlagen zum landespflegerischen Planungsbeitrag). Deren Planungshinweise, Empfehlungen und Maßnahmenvorschläge wurden wiederum in den landespflegerischen Planungsbeitrag eingearbeitet.

#### 4.6 Störfallanlagen

Das Plangebiet liegt nicht in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG. Die nächstgelegene Anlage (Biogasanlage Energielenker GmbH, Elektrizitätserzeugung ohne Verteilung) befindet sich östlich der Ortsgemeinde in ca. 1,2 km Entfernung.

#### 4.7 Vorgehensweise, Bestandsaufnahme, Analyse, Rahmenbedingungen, Ziele

In einem ersten Schritt wurde eine Besichtigung des Plangebietes und seiner Umgebung mittels Ortsbegehungen und Fotodokumentation (Bebauung, Nutzung, Freiraum, Topografie) durchgeführt. In die Analyse (zweiter Schritt) flossen Pläne übergeordneter Ebene (LEP IV, ROP Westpfalz IV, FNP VG Bruchmühlbach-Miesau), Ergebnisse



der Ortsentwicklungsstudie, Bauantragsunterlagen sowie Zielvorgaben der Ortsgemeinde und Bauverwaltung ein. In einem dritten Schritt wurden drei Planvarianten mit unterschiedlicher Plangebietsgröße, unterschiedlichen Erschließungssystemen und Grundstückspartzellierungen erarbeitet, die der Entscheidungsfindung (vierter Schritt) dienen. Nach Festlegung einer Planvariante wurde das sog. Scoping im April 2013 durchgeführt (Schritt fünf). In einem sechsten Schritt wurde ein digitales Geländemodell als Planungsgrundlage erstellt. Danach erfolgte für eine weitere Vorentwurfsberatung im Rahmen einer Gemeinderatsitzung am 29.04.2015 sowie als Ergebnis dieser Sitzung die Erarbeitung der Planvarianten 4 und 5 sowie die Straßenplanung, die lage- und höhenmäßig bereits auf einen Endausbau hin geplant wurde (siebter Schritt). Damit konnte die im Bebauungsplan festgelegte Straßenachse mit Höhenpunkten versehen werden, die exakte Bezugspunkte für die max. zulässige Wand- und Firsthöhe der Gebäude liefern; parallel hierzu wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgearbeitet unter Berücksichtigung der von den beteiligten Behörden i. R. des Scopings abgegebenen Stellungnahmen (achter Schritt). Ein Vorentwurf wurde vom Ortsgemeinderat Lambsborn in seiner Sitzung am 29.03.2017 angenommen; in gleicher Sitzung wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Plan-abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen (neunter Schritt).

Der Ortsgemeinderat Lambsborn hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst und ist dabei den Beschlussvorschlägen gefolgt (Schritt 10). Sie wurden in die Bebauungsplanunterlagen für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. Des Weiteren wurde der landespflegerische Planungsbeitrag inkl. faunistischer Erhebungen als gesonderter Teil der Begründung den Bebauungsplanunterlagen für die förmlichen Beteiligungsverfahren beigefügt und das Entwässerungskonzept weiter ausgearbeitet; Bebauungsplanunterlagen wurden entsprechend ergänzt (Schritt 11).

Aufgrund der forstfachlichen Bedenken (s. Ziffer 4.3.4) wurde das Plangebiet verkleinert, Planurkunde und Textteil des Bebauungsplans überarbeitet, verkehrstechnische Erschließung und Grundstücksaufteilung angepasst sowie der landespflegerische Planungsbeitrag unter Berücksichtigung der im Zuge der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen umweltbezogenen Stellungnahmen für eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB überarbeitet. Gleichzeitig wurde das Entwässerungskonzept gemäß dem Besprechungsergebnis vom 04.11.2021 mit Vertretern der Ortsgemeinde, VG-Verwaltung, VG-Werke und der SGD Süd Regionalstelle WAB überarbeitet und die B-Planunterlagen inkl. landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) entsprechend aktualisiert (Schritt 12) und gem. dem Ergebnis der Besprechung vom 29.11.2022 mit Vertretern der Kreisverwaltung - Untere Wasserbehörde -, VG-Werke Bruchmühlbach-Miesau, VG-Verwaltung Bruchmühlbach-Miesau und der Ortsgemeinde Lambsborn und weiterem Erkenntnisgewinn finalisiert (Schritt 13).



## 4.8 Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Weiterhin wurde ein digitales Geländemodell erstellt. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erarbeitet.

## 4.9 Städtebauliche Konzeption, Planinhalte

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, Analyse und Variantenprüfung auf und berücksichtigt zugleich die behördlichen Hinweise aus den Beteiligungsverfahren sowie die Vorgaben der Ortsgemeinde. Der städtebauliche Gestaltungsentwurf veranschaulicht die Grundzüge der Planung (s. Anlage 1 „Städtebaulicher Gestaltungsentwurf“):

- Einzel- und Doppelhausbebauung auf unterschiedlich großen Grundstücken (mit Grundstücksgrößen von ca. 420 m<sup>2</sup> bis 1.150 m<sup>2</sup>),
- neue Straße zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung mit Anschluss an die Hauptstraße und Integration der bestehenden Buswendeschleife sowie
- erschließungstechnische Erweiterungsmöglichkeit des Baugebietes in östlicher Richtung .

### 4.9.1 Wohnbebauung

Der Bebauungsplan trifft für das allgemeine Wohngebiet (Bereiche A, B1, B2, C, D1, D2 und E) einheitliche Festsetzungen:

- mit ausschließlich abweichender Bauweise, wobei Einzelhäuser mit einer max. Länge von 15,0 m und Doppelhaushälften mit einer straßenseitigen Breite von max. 9,0 m zulässig sind,
- mit max. 2 zulässigen Vollgeschossen,
- mit einheitlichen Vorschriften hinsichtlich Zahl der Wohnungen je Einzelhaus (max. 2) und je Doppelhaushälfte (max. 1) sowie
- mit einheitlichen Vorschriften hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckungen.

Für die Bereiche A, B1, C, D1 und E wird die Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich mit max. 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit max. 0,6 festgesetzt. Für die Teilbereiche B2 und D2 mit kleineren Grundstücksgrößen wird die max. zulässige GRZ einheitlich mit 0,35 und die max. zulässige GFZ mit 0,7 vorgegeben.

Mit diesen Festsetzungen soll eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt werden.

Die Festsetzungen bzgl. maximalen Gebäudehöhen erfolgten unter Berücksichtigung der Straßenplanung, der berg- und talseitigen Gebäudelage, der Topografie sowie der Gebäudehöhen der in der Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung.

### 4.9.2 Umweltschutz, Freiraumgestaltung, Grünordnung

Auf den unbebauten Baugrundstücksflächen, privaten und öffentlichen Grünflächen setzt der Bebauungsplan sowohl Pflanzmaßnahmen als auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S. von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest und berücksichtigt somit die Aussagen des landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht). Ferner werden für den Ausgleich der



Neuversiegelung und für die Inanspruchnahme von Waldflächen Ersatzmaßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Plangebietes festgesetzt (externe Ersatzmaßnahmen E1 bis E8).

Die Privatgärten bzw. Freisitze können nach Südwesten, Süden oder Südosten orientiert werden. Die Wohngebäude können so errichtet werden, dass Anlagen für erneuerbare Energien, insbesondere Solaranlagen, optimal eingesetzt werden können. Dies ermöglichen die geneigten Dächer mit Dachneigungen von 11° bis 45° bei freigestellter Firstrichtung.

Die geplante Inanspruchnahme von Waldflächen wurde im Zuge des B-Planverfahrens am 09.09.2020 mit den maßgeblichen Planbeteiligten erörtert. Daraus folgten die Plangebietsreduzierung, Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen sowie des landespflegerischen Planungsbeitrages (Umweltbericht) und die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Dennoch konkurriert nach wie vor im Plangebiet „Am Kirchberg“ das Interesse einer weiteren baulichen Nutzung mit den Interessen der angrenzenden Waldbesitzerin (Gemeinde Lambsborn) ohne zusätzlichen Aufwand und zusätzliches Risiko die gesetzlich vorgegebene Waldbewirtschaftung durchzuführen sowie dem Walderhaltungsgebot in § 14 Landeswaldgesetz. Durch die Abgabe einer „Erklärung gegenüber dem Waldbesitzenden“ (Verzicht auf alle Schadensersatzansprüche, die sich durch den Waldbestand, die Waldbewirtschaftung und den Forstbetrieb ergeben) kann lt. Forstamt Otterberg (Schreiben vom 28.05.2013, Az. 63121) im beschriebenen Interessenskonflikt vermittelt werden. Hierauf verweist der Bebauungsplan mit Ziffer 3.17 „Haftungsverzichtserklärung“. Entsprechende Regelung, insbesondere im Fall der Veräußerung der Baugrundstücke, wird im Erschließungsvertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem künftigen Erschließungsträger verankert.

Des Weiteren werden mit Ziffer 3.18 und 3.19 Hinweise zur geplanten Rodung von Waldflächen, zu verbleibenden Waldflächen und zur Verkehrssicherheit gegeben.

#### **4.9.3 Erschließung, Infrastruktur**

Die 7 m breite Planstraße A mit Anbindung an die Hauptstraße und die 6 m breiten Planstraßen B und C erschließen die geplante Wohnbebauung. Wendemöglichkeiten (auch für Abfallsammelfahrzeuge) bestehen in den Einmündungsbereichen der Planstraßen A/B und A/C.

Die Straßen wurden auf der Grundlage des digitalen Geländemodells lage- und höhenmäßig bereits auf einen Endausbau hin geplant. Damit kann die im Bebauungsplan festgelegte Straßenachse mit ihren Höhenpunkten exakte Bezugspunkte für die max. zulässige Wand- und Firsthöhe der Gebäude liefern.

Die Straße passt sich dem Höhenverlauf des Geländes an und damit auch die auf sie Bezug nehmenden max. Höhenlagen der Gebäude. In der neuen Erschließungsstraße können die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Hauptstraße werden herangezogen, um das Baugebiet mit Strom und Trinkwasser zu versorgen (Trinkwasserleitung und Leerrohre wurden bereits im Zuge der Baumaßnahme „Buswendeschleife“ in die Planstraße A vorverlegt).

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die von der Waldstraße herkommende Mischwasserkanalisation, die im Bereich zwischen Planstraße B und Hauptstraße stillgelegt wird. Das Abwasser wird der neuen



Entsorgungsleitung innerhalb der Planstraße B und weiter der Planstraße A zugeführt. Die Anbindung der neuen Mischwasserkanalisation an das Ortsnetz erfolgt im Einmündungsbereich Planstraße A / Hauptstraße.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt trotz örtlicher Mischwasserkanalisation die Abwasserbeseitigung im Trennsystem (siehe auch Teil C, Ziffer 4.8.4).

Nördlich der Buswendeschleife wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Elektrizität) zur Energieversorgung des Plangebietes festgesetzt.

#### **4.9.4 Entwässerungskonzept, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Starkregengefährdung**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchberg“ wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (s. Anlage 4 „Entwässerungskonzept“).

Im Plangebiet „Am Kirchberg“ ist ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser vorgesehen, wobei das auf den Planstraßen A, B und C anfallende Niederschlagswasser über Straßenabläufe der geplanten Regenwasserleitung zugeführt werden soll. Regenwasser- und Mischwasserkanalisation wurden bereits im Zuge der Baumaßnahme „Buswendeschleife“ in die Planstraße A vorverlegt.

Weiterführend wird ein Regenwasserkanal in der Hauptstraße, in westliche Richtung und nach der Ortslage in südliche Richtung bis hin zu einem geplanten Standort eines zentralen Regenrückhaltebeckens geschaffen. Ein Alternativstandort des Regenrückhaltebeckens wird im Bereich der Straße „Auf der Grummetwiese“ nordöstlich der Kläranlage in Betracht gezogen.

Für das anfallende Niederschlagswasser werden im Baugebiet die Bewirtschaftungskomponenten Vermeidung, Verdunstung, Speicherung und Nutzung vorgesehen / empfohlen. Im Sinne einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden auf den privaten Baugrundstücken Rückhalteinrichtungen mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche (Dach-, Stellplatz- und Zufahrtsfläche) empfohlen (siehe Teil B, Ziffer 3.20 „Niederschlagswasserbewirtschaftung“). Diese Maßnahmen werden jedoch bei der Dimensionierung des geplanten Regenrückhaltebeckens nicht miteingerechnet. Die Notüberlaufleitungen können an den zur Verfügung gestellten öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Flächen für die Abwasserbeseitigung (Rückhaltung, Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone) sind im Plangebiet aufgrund der Topografie nicht realisierbar. Zudem sind die untersuchten Böden für eine Versickerung nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 als grenzwertig geeignet zu bewerten und der für eine Versickerung notwendige Flächenanteil (rd. 15 % der Plangebietsfläche  $\hat{=}$  rd. 1.700 m<sup>2</sup>) kann innerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Gründen nicht zur Verfügung gestellt werden. Daher wird der gutachterlichen Empfehlung gefolgt, das Regenwasser in Form einer Speicherung bzw. kontrollierten Ableitung zu bewirtschaften (s. Geotechnischer Bericht vom 16.06.2009, Projekt-Nr. B09021, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, S. 20). Darüber hinaus wird dem Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz gefolgt, wonach aufgrund der dokumentierten Schlammrutschung in der Rutschungsdatenbank dringend davon abgeraten wird, das Oberflächenwasser im Plangebiet einer Versickerung zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept wurde gemäß der Besprechung vom 04.11.2021 mit Vertretern der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz), VG-Werke Bruchmühlbach-Miesau, VG-Verwaltung Bruchmühlbach-Miesau und der Ortsgemeinde Lambsborn überarbei-



tet, gemäß der Besprechung vom 29.11.2022 mit Vertretern der Kreisverwaltung - Untere Wasserbehörde -, VG-Werke Bruchmühlbach-Miesau, VG-Verwaltung Bruchmühlbach-Miesau und der Ortsgemeinde Lambsborn und weiterem Erkenntnisgewinn finalisiert. Das Entwässerungskonzept mit Stand 10.01.2023 ist dem Bebauungsplan als Anlage 4 beigelegt.

Das im südlichen Bereich der Ortslage geplante zentrale Regenrückhaltebecken (eine der möglichen Regenrückhaltemaßnahmen) liegt am Rande eines Trinkwasserschutzgebietes Zone III. Die Planung sieht ein abgedichtetes offenes Regenrückhaltebecken vor, in dem keine Versickerung in den Untergrund stattfindet. Das Niederschlagswasser wird im Becken gesammelt und dem Vorfluter „Lambsbach“ über ein Drosselbauwerk zugeführt.

Konzeptbeschreibung und Bewertungsverfahren zur Regenwasserbehandlung mit den maßgebenden Berechnungswerten, Ermittlung des Regenabflusses und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung können der Anlage 5 „Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers“ entnommen werden.

Die zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption erforderliche Standortprüfung, Detailplanung mit konstruktiven Gestaltungs- und technischen Ausführungsvorgaben zum Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens haben in Abstimmung mit den maßgebenden Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens und der Kanalplanung (Ausführungsplanung) -beide dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet- zu erfolgen, womit auch der wasserwirtschaftliche Ausgleich für versiegelte Flächen im Plangebiet nachzuweisen ist.

Zu den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehört es, dass der Oberflächenabfluss von höher gelegenen Außengebieten entweder wirksam zurückgehalten oder schadlos durch/um die Bebauung herum abgeleitet wird. Gemäß der vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellten Starkregengefährdungskarte (Karte 5) wird das Plangebiet selbst als Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen mit geringer z.T. bis mäßiger und im Einmündungsbereich Planstraße A / Hauptstraße mit hoher Abflusskonzentration dargestellt. Der Bebauungsplan reagiert i.S. der kommunalen Überflutungsvorsorge mit einer gegenüber der BauNVO reduzierten max. zulässigen Grundflächenzahl (geplant max. 0,3 und 0,35 anstatt 0,4). Mit entsprechend geringerer max. möglicher Flächenversiegelung wird auf der Ebene der Bauleitplanung einer weiteren Abflussverschärfung entgegengewirkt. Ferner werden pro Baugrundstück Rückhalteanlagen empfohlen, die zur Abflussverminderung beitragen.

Die Bewirtschaftung des Außengebietswassers außerhalb des Plangebietes kann nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untersucht und geregelt werden. Die Thematik Starkregenvorsorge soll lt. VG-Verwaltung Bruchmühlbach-Miesau anhand des Projektes Hochwasserschutzkonzept ganzheitlich durch ein externes Büro für die Verbandsgemeinde bewertet werden (Auftragsvergabe ist bereits erfolgt).

Allerdings wurden bereits in den 90er Jahren im Zuge der Flurbereinigung Maßnahmen zur Aufnahme und Rückhaltung des überschüssigen Niederschlags-/Außengebietswassers bergseits/nördlich der Waldstraße (Gewanne „Auf dem Kreuz“) und des Gemeindewaldes „Posberg“ durchgeführt. Der Entwässerungsgraben auf dem rd. 400 m langen Flurstück Nr. 3307 und das Speicherbecken auf dem rd. 1.750 m<sup>2</sup> großen Flurstück Nr. 2497/1



dienen der Abflussverminderung/-reduzierung im Falle von großen Regenereignissen und tragen somit zum Schutz der nordwestlichen Ortslage maßgeblich bei.

Dennoch kann aufgrund der topographischen Verhältnisse eine Beeinträchtigung des Baugebietes durch Außen- gebietsabflüsse nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zum Eigenschutz der von der angeschlossenen Einzugs- fläche betroffenen Wohnbaufläche (Bauplatz im Südwesten des Bereichs B1) wird eine Geländemodellierung / Mulde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze empfohlen (s. Teil B, Ziffer 3.21). Eventuell ankommendes Niederschlagswasser des Außengebietes kann somit aufgenommen, zurückgehalten und über die belebte Bo- denzone zur Verdunstung gebracht werden. Bei der Ausgestaltung der Geländemodellierung / Mulde ist darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser nicht zur Versickerung gebracht wird. Überschüssiges Niederschlags- wasser kann im Freispiegelgefälle breitflächig über die belebte Bodenzone der öffentlichen Verkehrsfläche (Plan- straße B) zugeführt werden. Zusätzlich werden Empfehlungen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes in Teil B, Ziffer 3.21 gegeben.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende MW-Kanalisation der Kläranlage Lambsborn zugeführt. Das geplante Baugebiet ist im Umfang der bestehenden Erlaubnis nicht enthalten (Bescheid vom 09.05.1997, Az.: 566-111 La39/91). Es wird deshalb empfohlen, die Erlaubnis dahingehend anzupassen. Hierfür ist durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen, die Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, ein entsprechender Antrag auf Änderung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern einzureichen.

#### **4.10 Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bau- vorschriften**

##### **4.10.1 Art der baulichen Nutzung**

Für ca. 0,9 ha wird die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO übernommen. Die Festsetzung entspricht nahezu vollständig der Darstellung des rechtswirksamen FNPs der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau. Ziel ist bisher innerörtliche, größtenteils ehemals land- wirtschaftlich genutzte Flächen, als Wohnbauland zu nutzen und zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde Lambsborn beizutragen. Darüber hinaus soll das Plangebiet auch der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, für nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesund- heitliche Zwecke sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes zur Verfügung stehen.

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, An- lagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im WA-Gebiet unzulässig. Die für unzulässig deklarierten Nutzungen werden von vornherein ausgeschlossen, vor allem wegen ihres großen Flächenbedarfs und/oder des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens.

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnli- cher Art ausüben, sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig (§ 13 BauNVO).



#### 4.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. den maximal zulässigen Gebäudehöhen (Wand- und Firsthöhe, s. Teil B, Ziffer 4.9.3) bestimmt.

Die im allgemeinen Wohngebiet nach den geplanten Grundstücksgrößen angepasste und festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 bzw. 0,35 und Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 bzw. 0,7 liegen unter den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO mit 0,4 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ).

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den Bereichen A, B1,C, D1 und E bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 und in den Bereichen B2 und D2 mit kleineren Grundstücksgrößen bis zu 0,5 überschritten werden, wobei Zufahrten, Wege, Stellplätze und Abstellplätze generell mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden sind. Auch die GRZ (II)-Werte liegen unterhalb der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Grundflächenüberschreitung (50 %-Grenze) bzw. entsprechen dieser (hier bis zu einer max. möglichen Obergrenze von 0,45 bzw. 0,525).

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Ausnutzung für Garagen, Stellplätze und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen wird angewandt, um die Unterbringung von 2 Fahrzeugen plus einer Nebenanlage auf dem Baugrundstück zu ermöglichen. Dies könnte bei der reduzierten Fläche (GRZ 0,3 bzw. 0,35 gegenüber möglicher GRZ 0,4) u. U. zu Überschreitungen der zulässigen GRZ (II) führen.

Aufgrund der sehr bewegten Topografie im Bereich E (Höhenunterschied zw. OK Straße und OK Gelände ca. 6,00 m) ist eine Firsthöhe (FH) bzw. Wandhöhe Pulldach (WHPD) von max. 14,0 m und eine Wandhöhe (WH) von max. 10,5 m erforderlich, um die Schaffung von Wohnraum in zwei Vollgeschossen zu ermöglichen (siehe Anlage Schnitt A-A). Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt, wobei nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume ganz mitzurechnen sind. Mit der Bestimmung der Geschossflächen wird mittelbar die Baumasse der Gebäude festgelegt. Ohne diese abweichende Festsetzung nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hätte die Gemeinde keine Kontrolle über Aufenthaltsräume bzw. Wohnungen (z. B. in zwei für Wohnraum geeigneten Untergeschossen) in den Nicht-Vollgeschossen, da die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 grundsätzlich nicht mehr mitzurechnen sind.

In allen Bereichen sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung entsprochen.



#### 4.10.3 Gebäudehöhen, Höhen sonstiger baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung, -anpassung und zur Herstellung der Straßenkörper

Die geplante Erschließungsstraße ist in Verlauf und Höhenlage festgelegt und beachtet die vorhandene topografische Situation sowie die Möglichkeiten der Entwässerung/Abwasserbeseitigung. Die im Plan eingetragene Höhenlage der Straßenachse bildet den unteren Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Höhenfestlegung (Firsthöhe „FH“, Wandhöhe „WH“, „WH1“, „WH2“ und Wandhöhe Pultdach „WHPD“) der an sie angrenzenden Gebäude.

Für die Bereiche B1 und B2 mit Höhenlage der Straßenachse Planstraße B als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhenfestlegung Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH 1, WHPD) ist für die Höhenermittlung der talseitigen Wandhöhe 3 (WH 3) der natürliche Geländeverlauf maßgebend. Wenn Abgrabungen vorgenommen werden, gilt als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe 4 (WH 4) der Schnittpunkt der talseitigen Fassadenaußenkante mit dem tiefsten Punkt des veränderten Geländes. Die Wandhöhe WH 4 darf um max. 2,50 m angehoben werden, wenn die von der Planstraße B abgewandte Außenwand (talseits) eines Geschosses durchgehend gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um wenigstens 3,0 m zurücktritt (WH 4 + max. 2,50 m = WH 5). D.h. bei Auffüllungen ergibt sich eine gegenüber der natürlichen Geländeoberkante geringere sichtbare Gebäudehöhe, bei Abgrabungen bleibt die max. sichtbare Gebäudehöhe konstant bei max. 7,5 m bzw. beim zurückgesetzten Geschoss bei max. 10,00 m, da der untere Bezugspunkt mit dem modellierten Gelände gekoppelt ist. Somit wird eine durchgängige und als eine von der Hauptstraße wahrnehmbare 3-geschossige Hausfassade unterbunden.

Die unterschiedlich festgesetzten Wand- und Firsthöhen berücksichtigen die in den jeweiligen Teilbereichen angrenzende Höhenlage der auf den Endausbau hin geplanten Planstraßen A, B und C und das daran angrenzende Gelände der Baugrundstücke. Sie ermöglichen max. zwei Vollgeschosse. Da der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe, Wandhöhe WH, WH1, WH2 und WHPD der Gebäude an die Höhenlage der Straßenachse gekoppelt ist, folgt deren Höhenentwicklung dem Höhenverlauf der Straße.

Insgesamt werden durch die festgesetzten Gebäudehöhen auch die vorhandenen angrenzenden Wohnbaustrukturen berücksichtigt.

Zurückversetzte Geschosse und zulässige Dachformen und -aufbauten (s. Teil C, Ziffer 4.10.8) eröffnen zusätzliche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage, sodass Geländemodellierungen und -veränderungen unvermeidbar sind. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen jedoch nicht zu hoch bzw. zu tief durchgeführt werden und keine Nachbargrundstücke beeinträchtigen. Insbesondere soll auch erreicht werden, dass Geländemodellierungen nicht in kurzen Abständen gestaffelt über- bzw. hintereinander erstellt werden. Die Höhen-, Tiefen-, Abstands- und Bermenvorgaben in Textfestsetzung Teil B, Ziffer 1.6, dienen zudem der ortsbildgestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen einschließlich Stellplätze, Gartenterrassen, Freisitze u.ä. in das Gelände sowie der Straßenraumgestaltung und der Gewährleistung des Lichtraumprofils des Verkehrsraums. Zusätzlich soll die Berme den Erddruck auf den Fuß der in zwei oder mehreren Abschnitten unterteilten Böschung vermindern.



Im Plan eingetragen sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind. Sie liegen auf den Wohnbaugrundstücken. Sie sind von den Grundstückseigentümern zu dulden; ebenso die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassungen des Straßenkörpers. Im Notarvertrag (Kaufvertrag über ein Baugrundstück) ist die Duldung der Abböschungen und Aufschüttungen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers entlang der Grenzen auf den privaten Grundstücken aufzunehmen.

Die Systemschnitte (s. Anlage 2 „Schnitte A-A bis E-E“) zeigen Straßenquerschnitt, Deckenhöhe und Straßenachse. Die Gebäude sind mit den zulässigen max. First- und Wandhöhen eingezeichnet. Dargestellt sind auch die Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des Straßenkörpers. Die grüne Linie gibt den natürlichen Geländeverlauf wieder und die rote Linie zeigt die Oberkante des modellierten Geländes als unverbindlicher Vorschlag.

#### **4.10.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen**

Aus städtebaulichen Gründen ist im allgemeinen Wohngebiet die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Als Hausformen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Länge eines Einzelhauses unter Einhaltung der festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahl max. 15 m und die straßenseitigen Breite einer Doppelhaushälfte max. 9 m betragen darf. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise (seitlicher Grenzabstand).

Mit der abweichenden Bauweise werden überdimensionierte, sich nicht harmonisch in die Siedlungsstruktur einfügende Gebäudestrukturen verhindert, Grenzbebauungen - mit Ausnahme nach LBauO zulässigen Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO - ausgeschlossen und die Einbindung des Neubaugebietes in die Ortslage ermöglicht.

Die Baugrenzen entlang der Planstraßen verlaufen in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Bereiche C und E sind in einem Abstand von 10 m eingetragen um insbesondere eine ausreichende Belichtung für die Grundstücksbebauung Bereich C im Falle einer 3m-Grenzabstandsbebauung des Bereichs E mit Pultdach (Nordfassade als hohe Wand) gewährleisten zu können.

Die Planung ist so angelegt, dass die Gärten aller Wohngebäude nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet werden können.

Die vorgegebenen Baugrenzen gewährleisten hier ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger Flexibilität für die Bauherren und ermöglichen Neubauten entsprechend der Zweckbestimmung des Baugebietes. Zudem gewährleisten vorliegende Festsetzungen eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ein Überschreiten der Baugrenzen ist durch überdachte und nicht überdachte Terrassen sowie durch Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 5,00 m mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze in den WA-Bereichen A und D1 zulässig. Dies ermöglicht die Nutzung ruhiger Räume für Außenwohnbereiche und erhöht die Wohnqualität. In den WA-Bereichen B1, C und E wird dies bereits durch die weiter gefassten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Ein Überschreiten der Baugrenze im WA-Bereich D2 ist unter



Einhaltung des 3 m-Grenzabstandes zum Nachbargrundstück nicht möglich; im WA-Bereich B2 würde solch eine mögliche Überschreitung den mit Festsetzung Teil B, Ziffer 1.8.3, verfolgten städtebaulichen Zielen „Gewährleistung des Lichtraumprofils des Verkehrsraumes“ und „Gestaltung des Straßenraums“ entgegenstehen.

Weitere Ausnahmen zur Bebaubarkeit der Grundstücksflächen werden in Teil C, Ziffer 4.10.6, genannt.

#### **4.10.5 Höchstzahl für Wohnungen**

Die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen, die je Einzelhaus auf max. zwei und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt ist, korrespondiert zum einen mit der Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern und zum anderen mit den Planungsabsichten der Ortsgemeinde, unerwünschte städtebauliche Strukturen in Ortslage zu verhindern. Ferner wird durch diese Vorgabe ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in Bezug auf die angrenzende Bau- und Siedlungsstruktur sichergestellt.

#### **4.10.6 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie Regelungen zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen**

In allen Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig.

Generell gilt jedoch, dass Garagen und Carports zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig sind und einen Abstand von mindestens 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenlauben, Geräteräume oder Geräteschuppen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche - mit Ausnahme von unterirdischen Regenrückhalteanlagen, Einfriedungen sowie Stellplätze für Sammelbehälter (Abfall-/Wertstoffbehälter) - jedoch unzulässig. Straßenseitige Einfriedungen haben jedoch generell einen 1m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Einschränkungen dienen der Gewährleistung des Lichtraumprofils des Verkehrsraumes und der Gestaltung des Straßenraums, in dem die privaten Vorgärten soweit wie möglich gärtnerisch angelegt werden.

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Die Festsetzung soll den Bedürfnissen der Versorgungswirtschaft Rechnung tragen und eine flexible Standortwahl für derartige Nebenanlagen ermöglichen.

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die vorschriftsgemäße Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.

#### **4.10.7 Führung von unterirdischen Entsorgungsleitungen**

Im Planteil A sind Schmutz-, Misch- und Regenwasserkanal eingetragen. Den hierzu getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB liegt das Entwässerungskonzept (s. Anlage 4 zum Bebauungsplan) zugrunde.



#### 4.10.8 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die private und öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Erosionsschutz“ zu pflegen und zu erhalten. Die bestehenden Grünflächen mit Gehölzbeständen werden somit in ihrem Bestand gesichert. Die bestehende Gehölzstruktur mindert den Oberflächenabfluss in Richtung Ortslage und verhindert durch die starke Durchwurzelung der oberflächennahen Bodenschichten stärkere Erosionsbildungen bei Starkregen.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern stellt einen räumlich-funktionalen Ausgleich für den durch die Realisierung des Bebauungsplans entfallenden Baumbestand der Gärten und Wiesen dar. Entwicklungsziel ist ein naturnaher Gehölzbestand mit heimischen Arten. Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Des Weiteren ist die Pflanzung einer Obstbaumreihe mit Hochstämmen auf den privaten Grundstücksflächen des Bereiches A entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen (1 Hochstamm-Obstbaum pro Baugrundstück). Im Bereich der öffentlichen Grünfläche nordöstlich der Buswendeschleife ist eine Landschaftsgehölzpflanzung unter Verwendung ausschließlich heimischer Sträucher und Bäume (100 Stk. Sträucher und 2 großkronige Laubbäume) vorzunehmen. Darüber hinaus sind zwecks Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt und Schaffung von neuen Lebensräumen die nicht überbaubaren Grundstücksanteile zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Dabei sind Abdeckungen von mehr als 5 % der Vegetationsflächen mit Steinen, Kies, Schotter o.ä. (sog. Stein- bzw. Kiesgärten) unzulässig.

Für die innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes „Am Kirchberg“ vorgesehen. Einzelheiten zu den Ersatzmaßnahmen E1 bis E8 können den Textfestsetzungen 1.13.5 bis einschließlich 1.13.12 sowie dem landespflegerischen Planungsbeitrag (Erläuterungsbericht und Maßnahmenplan) entnommen werden. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Ergänzt werden diese Festsetzungen zum Schutz des Bodens durch die zwingende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Herstellung von Zufahrten, Wege, Stellplätze und Abstellplätze.

Die landespflegerischen Maßnahmen und Empfehlungen dienen der/dem

- Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Tierarten insbesondere während der Brut- und Aufzuchtphase von Vögeln sowie des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Vermeidungsmaßnahme 1)
- Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung (Empfehlung 2); s. hierzu auch Ziffer 3.20 „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ und Ziffer 3.21, Empfehlung zur Starkregenvorsorge (E „SRV“)
- Reduzierung des Regenwasser-Oberflächenabflusses (Ausgleichsmaßnahme A1)
- Entwicklung arten- und strukturreicher Ersatzlebensräume für Vögel für entfallende Gehölzstrukturen (Ausgleichsmaßnahme A2.1, A2.2 und A2.3, Ersatzmaßnahme E1 und E2)
- landschaftsgestalterischen und ortsbildverträglichen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes sowie Schaffung von neuen Landschaftselementen (Ausgleichsmaßnahme A2.1, A2.2 und A2.3)
- Ausgleich für den Verlust der Brutstandorte des Stars (Ausgleichsmaßnahme A4)



- Ausgleich für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere (Ausgleichsmaßnahme A5)
- Aufwertung von Jagdhabitaten für Fledermäuse außerhalb des Plangeltungsbereiches durch Entwicklung von Leitlinien (Ersatzmaßnahme E1 und E2)
- Aufwertung von Jagdhabitaten für Fledermäuse außerhalb des Plangeltungsbereiches durch Wiederherstellung blütenreicher, standorttypischer Grünlandflächen und Sicherung des alten Obstbestandes (Ersatzmaßnahme E3)
- Sicherung potenzieller Winterquartiere (Ersatzmaßnahme E4)
- Entwicklung und Sicherung von Lebensräumen für Kleinsäuger im Umfeld des Bebauungsplangebietes (Ersatzmaßnahme E2 und E3)
- Aufwertung von Lebensräumen für Reptilien außerhalb des Plangeltungsbereiches (Ersatzmaßnahme E3)
- Aufwertung von Lebensräumen für holzbewohnende Käfer außerhalb des Plangeltungsbereiches (Ersatzmaßnahme E5)
- Sicherung und Wiederherstellung blütenreicher, standorttypischer Grünlandflächen für blütenbesuchende Käfer und Tagfalter (Ersatzmaßnahme E3)
- Verbesserung der Ortsrandgestaltung durch Eingrünung an anderer Stelle (Ersatzmaßnahme E2)
- Erhaltung ortsbildprägender und charakteristischer Landnutzung und Sicherung siedlungsgliedernder Grünstrukturen (Ersatzmaßnahme E3)
- Förderung der Bodenfunktionen durch Neuaufforstung der Wiesenbrache (Ersatzmaßnahme E6)
- Förderung der Bodenfunktionen durch waldaufwertende Umwandlung von Nadel- in Laubwald (Ersatzmaßnahme E7 und E8)
- Erhaltung ökologisch bedeutsamer Grünstruktur (Schutzmaßnahme 1)
- landschaftsgestalterisch verträglichen Gestaltung von technisch konstruktiven Anlagen und Bauelementen (Empfehlung 1)
- Wiederverwendung des Oberbodens (Empfehlung 3)
- Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten (Empfehlung 4)

#### 4.10.9 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Für Dachformen (Satteldach, Walmdach, zueinander höhenversetztes, gleichseitig geneigtes Dach, Pultdach und innenliegendes flachgeneigtes Dach) und Dachneigungen (von 11° bis 45°, 15° bis 45° und 1° bis 5°) gilt - bei freier Wahl der Firstrichtung - ein großer Gestaltungsrahmen. Damit können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht.

Dach-, Schleppgauben und Zwerchhäuser mit Zwerchdach werden nach einem einheitlichen Grundsatz festgesetzt. Die max. Einzel- und Gesamtbreite der Dachaufbauten sowie die Dachform eines Zwerchhauses werden vorgeschrieben, damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt.

Das Zwerchdach ist eine Dachform mit einem quer zum Hauptdach verlaufenden Giebel, der allerdings nicht bis zum First hochgezogen ist. Dadurch unterscheidet sich das Zwerchdach vom Kreuzdach.



Für den Begriff Dachgaube ist kennzeichnend, dass sie sich in der Gestaltung des Daches einordnet und ihr Aufbau also oberhalb eines Teils der Dachschräge beginnt. Gleiches gilt für die SchlepPGAube.

Das Zwerchhaus begibt sich zwar als Baukörper in den Dachbereich hinein, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper, der aus der Fassade aufsteigt. Zwerchhäusern lösen im Gegensatz zu Dach- und SchlepPGAuben Wandhöhen im Planungsrecht aus. Daher darf bei Zwerchhäusern mit Zwerchdach die festgesetzte Wandhöhe (WH, WH 1, WH 2, WH 3, WH 4 und WH 5) um max. 1,00 m angehoben werden.

Die festgesetzte Firsthöhe ist sowohl für die Gaube als auch für das Zwerchhaus bindend.

#### **4.10.10 Fassadengestaltung und Einfriedungen**

Die Vorschriften hierzu dienen der Ortsbildpflege und der Verkehrssicherheit.

Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind großflächige reflektierende (metallische) Verkleidungen unzulässig, um Lichtreflexionen in angrenzende Grundstückbereiche und Verkehrsräume zu verhindern.

Die Abstandsvorgabe der Einfriedung im Bereich der Vorgärten (Straßenseite) dienen insbesondere der Erhöhung der Verkehrssicherheit, da eine bessere Einsehbarkeit der Straße - insbesondere im Kurvenbereich und bei Ein- und Ausfahrten - geschaffen wird.

#### **4.10.11 Empfehlungen und Hinweise**

In den Bebauungsplan „Am Kirchberg“ werden mit Teil B, Ziffer 3.1 ff. Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese berücksichtigen die durch Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte. Ferner werden die Empfehlungen des landespflegerischen Planungsbeitrags (Umweltbericht) wiedergegeben.

### **4.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit dem neuen Wohngebiet wird in Ortslage in aufgelockerter Bebauung Wohnraum geschaffen, für den in der Gemeinde Lambsborn ein dringender Bedarf besteht. Die Wohnbauflächenausweisung des Flächennutzungsplans der VG Bruchmühlbach-Miesau wird durch den Bebauungsplan „Am Kirchberg“ aufgegriffen und einer Wohnnutzung zugeführt.

Wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten; der Bebauungsplan nimmt mit seinen Festsetzungen Rücksicht auf die Ortslage (umgebende Bebauung und Nutzung). Die neue Erschließungsstraße dient der geplanten Bebauung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und führt zu keinen wesentlichen Lärmbeträchtigungen in der Umgebung. Auch sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich. Die Ver- und Entsorgungsleitungen können unmittelbar an die bereits vorverlegten Leitungen im Plangebiet angeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Fragen der mit der Durchführung der Planung verbundenen erheblichen Veränderungen des Umweltzustandes wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Peter Glaser ein landespflegerischer Planungs-



beitrag (Umweltbericht) erstellt (s. Teil E der vorliegenden B-Planunterlagen). Die Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung werden darin in Kapitel 5 beschrieben und bewertet.

Hinsichtlich der im Rahmen der Behördenbeteiligung aufgeworfenen Fragen nach den Vogelarten Schwarzmilan, Baumfalke und Neuntöter kam die Landschaftsarchitekten PartG mbB Dipl.-Ing. Peter Glaser zu folgender Beurteilung:

Für den Schwarzmilan, Baumfalke und Neuntöter liegen nach Auswertung aller verfügbaren Daten (Biotopkartierung etc.) keine aktuellen Nachweise als Brutvogel (Horststandort) in dem von der Planung betroffenen Bereich vor. Schwarzmilan und Neuntöter können als potenzielle Brutvögel jedoch auch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Revier eines Schwarzmilans ist wesentlich größer als das Plangebiet und würde (wenn der Schwarzmilan tatsächlich Brutvogel in der Gemarkung Lambsborn ist) weite Teile der gesamten Gemarkung umfassen. Zudem ist der Schwarzmilan bei der Wahl seines Horststandortes nicht sehr wählerisch, Bedingung sind lediglich geeignete hohe und starke Bäume (Überhälter und Waldränder) sowie ein adäquates Jagdrevier bevorzugt in Gewässernähe und Auen. Im Umfeld des Bebauungsplanes stehen geeignete Horststandorte in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Der Plangeltungsbereich ist aufgrund seiner Biotop- und Vegetationsstruktur für den Neuntöter als Brut- und Jagdrevier suboptimal ausgeprägt. Als Brutplatz geeignete Gebüsch- und Gehölzstrukturen sind (wie an zahlreichen anderen Stellen der Gemarkung auch) vorhanden, aufgrund der fortgeschrittenen Sukzession und Verbuschung mit Brombeeren und hohem Altgrasbestand entspricht der Plangeltungsbereich jedoch in großen Teilen nicht dem bevorzugten Jagdrevier des Neuntötters (kurzrasige magere und insektenreiche Wiesen und Halbtrockenrasen).

Auch für den Baumfalken ist das Plangebiet aufgrund der hohen Vegetation und Verbuschung mit Brombeeren als Jagdrevier nicht optimal ausgeprägt. Der Baumfalke bevorzugt weiträumige, offene und abwechslungsreiche Landschaften.

Der Anregung des Landesjagdverbandes RLP e.V., die geplante Bebauung im Bereich A nicht mehr im Plan darzustellen, wird teilweise gefolgt, indem der Geltungsbereich reduziert und die letzten 4 Grundstücke im nordwestlichen Bereich nicht mehr als Baugrundstücke festgesetzt werden (Bereich bleibt als Gemeindewald erhalten).

Zusammenfassend kommt das Landschaftsarchitekturbüro Peter Glaser zu folgendem Ergebnis (s. Anlage E, Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht), Kapitel 7):

*„Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.*

*Die Neuversiegelung von rund 5.450 m<sup>2</sup> Boden führt zu einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen auf diesen Flächen. Ein funktionaler Ausgleich hierfür ist nicht möglich. Zur Kompensation der Neuversiegelung sind mehrere Maßnahmen im Umfang von 14.445 m<sup>2</sup> zur Erstaufforstung und Waldaufwertung (Umwandlung von Nadel- in Laubwald) vorgesehen, die auch zur Aufwertung der Bodenfunktionen beitragen.*

*Mit der Flächenversiegelung sind auch Eingriffe in den Wasserhaushalt in Form verminderter Versickerung und beschleunigten Oberflächenabflusses verbunden. Die natürliche Wasserrückhaltung wird eingeschränkt. Durch*



im Bebauungsplan festgesetzte technische Rückhaltemaßnahmen können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt kompensiert werden.

Für das örtliche Kleinklima spielt das Plangebiet eine zu vernachlässigende Rolle.

Bei faunistischen Erhebungen im Wirkungsbereich des B-Plangebietes wurden Fledermäuse sowie Star, Goldammer und Bluthänfling als wertgebende geschützte Arten festgestellt.

Die baubedingte Beeinträchtigung oder Tötung von Tieren kann durch naturschutzfachlich optimierte Zeitplanung für Rodungs- und Bodenarbeiten vermieden werden.

Der mit der geplanten Bebauung verbundene Lebensraumverlust führt zu einer Verdrängung von Pflanzen- und Tierarten. Hierfür sind entsprechende Ersatzmaßnahmen zur Aufwertung von Lebensräumen im Umfeld des Bebauungsplanes und im weiteren Gemeindegebiet vorgesehen.

Als forstlicher Ausgleich für den Verlust von ca. 3.200 m<sup>2</sup> Mischwald bei der Realisierung des Bebauungsplanes „Am Kirchberg“ sind im Verhältnis 1:1 Neuaufforstungen auf bisher nicht bewaldeten Flächen vorgesehen.“

Die Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder - soweit möglich - ausgeglichen werden, sind im landespflegerischen Planungsbeitrag (Umweltbericht) beschrieben und dienen als Grundlage für die im Bebauungsplan enthaltenen landespflegerischen Festsetzungen und Empfehlungen.

## 4.12 Planverwirklichung

### 4.12.1 Erforderliche Maßnahmen

Da das Gelände bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, sind Erschließung, technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung erstmals herzustellen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die weiteren Schritte/Verfahren (Erschließungsplanung, wasserrechtliches Erlaubnisverfahren, Bodenordnung) eingeleitet.

### 4.12.2 Flächenermittlung

Geltungsbereich	ca. 11.165 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 1.765 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (Planstraße A, B und C)	ca. 1.325 m <sup>2</sup>
Buswendeschleife (Bestand)	ca. 440 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.960 m <sup>2</sup>
Planung (Bereiche A, B1, C, D1 und E)	ca. 7.605 m <sup>2</sup>
Bestand (Bereiche B2 und D2)	ca. 1.355 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 415 m <sup>2</sup>
Grünfläche öffentlich	ca. 125 m <sup>2</sup>
Grünfläche privat	ca. 290 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 25 m <sup>2</sup>

## 4.13 Abwägung

### 4.13.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet

- Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz mit seinen Teilfortschreibungen



- Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018)
- Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau (Stand August 2011)
- die i. R. des Scopings (Schreiben vom 23.04.2013) abgegebenen Stellungnahmen
- die i. R. der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 2 bzw. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
- die i.R. der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Geotechnischer Bericht (NBG „Am Kirchberg“, 1. BA, OG Lambsborn), Projekt-Nr. B09021 vom 16.06.2009, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach
- Geotechnischer Bericht (NBG „Am Kirchberg“, 1. BA, OG Lambsborn - hier: Bebauung im Bereich Waldstraße / Saarpfalz-Wanderweg), Projekt-Nr. B09021-1 vom 10.07.2009, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach
- Unterlagen zum Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 588/3 (Bauantrag vom 24.11.2011)
- Ortsentwicklungsstudie (Siedlung - Gewerbe - Verkehr - Natur und Umwelt) der Ortsgemeinde Lambsborn, Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, v. 12.11.2008, Bearbeitung: Ingenieurbüro Martin, Ramstein-Miesenbach
- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) zum Bebauungsplan „Am Kirchberg“ (Stand: 20.07.2021, angepasst: 26.01.2022), Bearbeitung: Dipl.-Ing. Peter Glaser, Landschaftsarchitekten PartG mbB, Homburg/Saar
- Erfassung von Fledermausvorkommen (Stand: 10.10.2018), Bearbeitung: Dr. Guido Pfalzer, Kaiserslautern - Mölschbach
- Ergebnisbericht Brutvögel (Stand: Oktober 2018), Bearbeitung: Büro für Landschaftsökologie GbR, H.-J. Flottmann & A. Flottmann-Stoll, St. Wendel
- Entwässerungskonzept und Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers (Stand: Januar 2023), Bearbeitung: artec Bauprojekte GmbH, Ramstein-Miesenbach

#### 4.13.2 Abwägungsbedeutsame Belange

- Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde im Innerortsbereich werden genutzt; die im Flächennutzungsplan der VG Bruchmühlbach-Miesau dargestellten Wohnbauflächen werden einer Wohnnutzung zugeführt
- Ortsentwicklung erfolgt i.S. der Innenentwicklung und unter Berücksichtigung der Ortsentwicklungsstudie der Ortsgemeinde Lambsborn
- Bevölkerung wird mit Wohnraum versorgt
- Umgebungsbebauung und -nutzung werden beachtet
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird den Belangen des Umwelt- und Artenschutzes Rechnung getragen
- Energetisches Bauen wird ermöglicht, insbesondere die Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch gegenüber BauNVO-Orientierungswerten reduzierter GRZ und GFZ



- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in einem allgemeinen Wohngebiet werden gewahrt durch
  - a) Festlegung einer abweichenden Bauweise mit Vorgabe einer max. Gebäudelänge
  - b) Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen
  - c) Festlegung der max. Gebäudehöhen (First- und Wandhöhe)
  - d) Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet

#### **4.13.3 Abwägungsvorgang (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**

Der Bebauungsplanvorentwurf „Am Kirchberg“ wurde im Zuge seiner Aufstellung im Ortsgemeinderat und mit der Verbandsgemeindeverwaltung eingehend erörtert. Ein landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) lag für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden noch nicht vor.

Der Bebauungsplanvorentwurf „Am Kirchberg“ hat in der Zeit vom 26.05.2017 bis einschließlich 26.06.2017 gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Von der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 19.05.2017. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung bis einschließlich 26.06.2017 gegeben. Zeitgleich erfolgte die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB. Insgesamt 28 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und Beschlussvorschläge erstellt. Der Ortsgemeinderat Lambsborn hat am 22.11.2017 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

#### **4.13.4 Abwägungsergebnis (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**

Die vom Ortsgemeinderat Lambsborn am 22.11.2017 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und der Planabstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB dar.

Gemäß dem Abwägungsergebnis ergaben sich folgende Planänderungen/-ergänzungen:

- Überschreitung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan wird im gleichen Umfang an anderer Stelle zurückgenommen
- Mischgebietsfläche wird als allgemeines Wohngebiet gem. der derzeitigen und künftigen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt
- Belange der Umwelt wurden vom Fachbüro LA Glaser, Homburg/Saar geprüft; Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) liegt vor
- Anpassung der Textfestsetzung zu „erforderliches Rückhaltevolumen“
- Neuaufnahme der Textfestsetzung zu „Eigenschutz vor Außengebietswasser“
- Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit einem „Leitungsrecht“



- Anpassung/Ergänzung der Empfehlungen und Hinweise sowie Neuaufnahme gemäß den behördlichen Anregungen
  - Ziffer 3.3, 3.7, 3.8 (Ergänzung)
  - Ziffer 3.16 (Anpassung)
  - Ziffer 3.19, 3.20, 3.21 (Neuaufnahme)

Details sind der entsprechenden Sitzungsniederschrift zur Ortsgemeinderatssitzung vom 22.11.2017 zu entnehmen. Das Abwägungsergebnis wurde in den Bebauungsplanentwurf für die Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

Des Weiteren wurde der Landespflegerische Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung den Bebauungsplanunterlagen und das im Zuge der weiteren Planbearbeitung modifizierte Entwässerungskonzept für die förmlichen Beteiligungsverfahren beigelegt; Textteil und Planurkunde wurden entsprechend ergänzt.

#### **4.13.5 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf „Am Kirchberg“ mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung sowie mit den Anlagen städtebaulicher Gestaltungsentwurf, Schnitte, Entwässerungskonzept und Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers hat in der Zeit vom 28.05.2020 bis einschließlich 01.07.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Von der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.05.2020. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung bis einschließlich 01.07.2020 gegeben. Insgesamt 25 Behörden, Träger öffentlicher Belange, anerkannte Naturschutzverbände und Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben.

Mit Schreiben vom 30.06.2020 und 19.08.2020 äußerte das Forstamt Otterberg erstmals Bedenken gegen die beabsichtigte Planung (s. Begründung, Ziffer 4.3.4), die eine Bebauungsplanänderung erforderten.

Um den Eingriff in den Gemeindewald möglichst zu minimieren, wurde der Geltungsbereich in der Größenordnung der letzten 4 Grundstücke im nordwestlichen Bereich reduziert. Die verkehrstechnische Erschließung wurde entsprechend überarbeitet und die Grundstücksaufteilung angepasst.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.11.2020 den geänderten Bebauungsplanentwurf angenommen und beschloss zugleich, die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Dieser B-Planentwurf bildete die Grundlage für die weitere B-Planbearbeitung und Nachbearbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrages (Umweltbericht) in Abstimmung mit Vertretern des Forstamtes Otterberg, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kaiserslautern, der VG-Verwaltung Bruchmühlbach-Miesau und der Ortsgemeinde Lambsborn.

Bei der Planüberarbeitung wurden auch die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen berücksichtigt und - soweit möglich - in die Bebauungsplanunterlagen für die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.



Des Weiteren wurde das Entwässerungskonzept gemäß dem Besprechungsergebnis vom 04.11.2021 (Erörterungstermin mit Vertretern der SGD Süd Regionalstelle WAB, VG-Werke Bruchmühlbach-Miesau, VG-Verwaltung Bruchmühlbach-Miesau und der Ortsgemeinde Lambsborn) überarbeitet und mit Stand 24.01.2022 den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

#### **4.13.6 Abwägungsvorgang (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Bebauungsplanentwurf „Am Kirchberg“ mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung sowie mit den Anlagen städtebaulicher Gestaltungsentwurf, Schnitte, Entwässerungskonzept und Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers hat in der Zeit vom 04.02.2022 bis einschließlich 10.03.2022 gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme erneut öffentlich ausgelegt. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von einem Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.01.2022. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung bis einschließlich 10.03.2022 gegeben. Insgesamt 27 Behörden, Träger öffentlicher Belange, anerkannte Naturschutzverbände und Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben. Davon haben 12 mitgeteilt, dass ihre Belange von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind oder keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf bestehen.

#### **4.13.7 Abwägungsergebnis (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**

Die vom Ortsgemeinderat Lambsborn am 29.03.2023 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dar.

Gemäß dem Abwägungsergebnis und dem Besprechungsergebnis vom 29.11.2022 hinsichtlich des Entwässerungskonzeptes ergaben sich folgende redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen:

- Planurkunde:
  - a) Die 20-kV-Mittelspannungsfreileitungen wurden inkl. beidseitigem 15m-Schutzstreifen im Übersichtslageplan zu Ersatzmaßnahme E6 und E7 eingetragen (graphische Übernahme); ebenso der Standort des Stromversorgungsmastes Nr. 200755 mit Freihaltezone (8m-Radius) auf dem Flurstück Nr. 2925.
  - b) Die 380-kV-Höchstspannungsfreileitung inkl. beidseitigem 33m- bzw. 45m-Schutzstreifen sowie Abspannmast Nr. 34 und Tragmast Nr. 35 wurden im Übersichtslageplan zur Ersatzmaßnahme E6 eingetragen (graphische Übernahme).
- Anpassung der Textfestsetzung 1.13.5 (Ersatzmaßnahme E1) unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer RLP, wonach auf die Anpflanzung starkwüchsiger Bäume verzichtet wird und anstelle von Erlen und Weiden standortgerechte heimische Strauchweiden verwendet werden.
- Ergänzung der Textfestsetzungen 1.13.10 (Ersatzmaßnahme E6) und 1.13.11 (Ersatzmaßnahme E7) unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG (Anpflanzungsverbot von Bäumen innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung und Pflanzverbot im Radius von 8 m um den Maststandort).



- Anpassung/Ergänzung der Empfehlungen und Hinweise sowie Neuaufnahme gemäß den behördlichen Anregungen:
  - Ziffer 3.3, 3.21 (Anpassung)
  - Ziffer 3.6, 3.10, 3.16, 3.20 (Ergänzung)
  - Ziffer 3.12.6, 3.12.7, 3.12.8 (Neuaufnahme)
- Überarbeitung der Anlage 4 (Entwässerungskonzept)
- Überarbeitung der Anlage 5 (Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers)
- Ergänzung der Anlage 6 (Gehölzliste Amprion GmbH)

Des Weiteren wurde der Landespflegerische Planungsbeitrag (Umweltbericht) entsprechend der Abwägungsbeschlüsse angepasst und als gesonderter Teil der Begründung dem Satzungsexemplar beigelegt.

Details sind der entsprechenden Sitzungsniederschrift zur Ortsgemeinderatssitzung vom 29.03.2023 zu entnehmen. Das Abwägungsergebnis wurde in das Satzungsexemplar eingearbeitet.

#### **4.14 Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Ortsgemeinderat Lambsborn hat am 29.03.2023 diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Gleichzeitig beschloss der Ortsgemeinderat Lambsborn die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 88 LBauO als Satzung.

# Bebauungsplan „Am Kirchberg“

in der  
Ortsgemeinde  
Lamsborn

Planteil A

- Bebauungsplan „Am Kirchberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-  
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-  
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

## Teil D

## Zusammenfassende Erklärung

Teil E

- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen:

Bestandsplan, Maßnahmenplan, Erfassung von Fledermausvorkommen, Ergebnisbericht Brutvögel

Anlagen

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -
  - (2) Schnitte A-A bis E-E -
  - (3) Planalternativen -
  - (4) Entwässerungskonzept -
- (5) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers -
  - (6) Gehölzliste Amprion GmbH -





## Teil D

### 5. Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung 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, beizufügen.

Mit einer geotechnischen Untersuchung erfolgte eine ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung mit erdbautechnischen Hinweisen, Ausführungen zur Gründung von Gebäuden (eine objektbezogene Baugrunderkundung für die Gründung von Gebäuden wird hiermit nicht ersetzt und ist daher nach wie vor unerlässlich), charakteristischen Durchlässigkeit und Versickerungseignung der anstehenden Böden, Hinweise zur Bauwerksabdichtung sowie Empfehlungen zum Bau von Straßen und Parkplätzen.

Das Gutachten wurde der zuständigen Behörde zur Bewertung vorgelegt.

Der landespflegerische Planungsbeitrag nennt folgende Umweltauswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung:

- Verlust von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung von rd. 5.450 m<sup>3</sup>.
- Eingriffe in den Wasserhaushalt in Form verminderter Versickerung und beschleunigten Oberflächenabflusses sowie Einschränkung der natürlichen Wasserrückhaltung durch die Flächenversiegelung.
- Im Wirkungsbereich des B-Plangebietes wurden Fledermäuse sowie Star, Goldammer und Bluthänfling als wertgebende geschützte Arten festgestellt.
- Der mit der geplanten Bebauung verbundene Lebensraumverlust führt zu einer Verdrängung von Pflanzen- und Tierarten.
- Verlust von ca. 3.200 m<sup>2</sup> Mischwald.

Der landespflegerische Planungsbeitrag mit seinen als Anlagen beigefügten Gutachten „Erfassung von Fledermausvorkommen“ und „Ergebnisbericht Brutvögel“ bildet u.a. die Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen, zum Ausgleich unvermeidbarer Auswirkungen und Ersatzmaßnahmen.

- Zur Kompensation der Neuversiegelung sind mehrere Maßnahmen im Umfang von 14.445 m<sup>2</sup> zur Erstaufforstung und Waldaufwertung (Umwandlung von Nadel- in Laubwald) vorgesehen, die auch zur Aufwertung der Bodenfunktionen beitragen.
- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen und gibt Empfehlungen und Hinweise, mit denen die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt kompensiert werden.
- Die baubedingte Beeinträchtigung oder Tötung von Tieren wird durch eine naturschutzfachlich optimierte Zeitplanung für Rodungs- und Bodenarbeiten vermieden.
- Ersatzmaßnahmen zur Aufwertung von Lebensräumen im Umfeld des Bebauungsplanes und im weiteren Gemeindegebiet sind vorgesehen.



- Als forstlicher Ausgleich für den Verlust von ca. 3.200 m<sup>2</sup> Mischwald sind im Verhältnis 1:1 Neuaufforstungen auf bisher nicht bewaldeten Flächen vorgesehen.

Es wird somit sichergestellt, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die auftretenden Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (26.05.2017 bis einschließlich 26.06.2017) wurden umweltrelevante Anregungen vorgetragen von:

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz -, Kaiserslautern
- Forstamt Otterberg
- BUND Kreisgruppe Kaiserslautern
- GNOR, Mainz
- Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Gensingen

Zum Ergebnis der Abwägung aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird auf die Beschlussvorlage/Niederschrift zur Ortsgemeinderatssitzung vom 22.11.2017 verwiesen. Aus der Abwägung ergaben sich Änderungen/Ergänzungen, die in Ziffer 4.13.4 der Begründung aufgeführt sind.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 28.05.2020 bis 01.07.2020 durchgeführt wurde und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 01.07.2020, wurden umweltrelevante Anregungen vorgetragen von:

- Kreisverwaltung Kaiserslautern - Untere Naturschutzbehörde -, Kaiserslautern
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz -, Kaiserslautern
- Forstamt Otterberg
- Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Gensingen
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald RLP e.V. und Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt RLP e.V., Obermoschel

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und bewertet. Die Beschlussvorlage II (Stand 11.01.2021) mit hierauf aufbauenden Abwägungsempfehlungen wurde am 11.01.2021 der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau und der Ortsgemeinde Lambsborn zur Kenntnisnahme vorgelegt. Entsprechend der Beschlussvorlage II wurde der Bebauungsplanentwurf für die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB überarbeitet.

Während der erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 04.02.2022 bis 10.03.2022 erfolgte, wurden umweltrelevante Anregungen vorgetragen von:

- Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Kaiserslautern
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz -, Kaiserslautern
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern



- Forstamt Otterberg
- Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Gensingen

Zum Ergebnis der Abwägung aus den Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird auf die Beschlussvorlage/Niederschrift zur Ortsgemeinderatssitzung vom 29.03.2023 verwiesen. Aus der Abwägung ergaben sich redaktionelle Änderungen/Ergänzungen, die in Ziffer 4.13.7 der Begründung aufgeführt sind.

Der Bebauungsplan „Am Kirchberg“ wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Bruchmühlbach-Miesau entwickelt. Eine Alternativenprüfung fand auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und im Rahmen der Ortsentwicklungsstudie der Ortsgemeinde Lambsborn aus 2008 bereits statt. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchberg“ wurden fünf verschiedene Bauungs- und Erschließungsmöglichkeiten, Parzellierungen und Plangebietsgrößen untersucht (s. Anlage 3 „Planalternativen“), mit der Bauverwaltung der VG Bruchmühlbach-Miesau besprochen und im Ortsgemeinderat Lambsborn erörtert.

Nach eingehender und sorgfältiger Prüfung und Bewertung aller Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren ließen sich die in der Begründung erläuterten Planungsziele der Ortsgemeinde nach Auffassung des Planungsträgers am besten mit der nun gewählten Planvariante und den dazugehörigen Festsetzungen verwirklichen, die im Einzelnen alle in der Begründung erläutert sind.



# Bebauungsplan „Am Kirchberg“

in der  
Ortsgemeinde  
Lamsborn

Planteil A

- Bebauungsplan „Am Kirchberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-  
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-  
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

Teil D

- Zusammenfassende Erklärung -

## Teil E

### Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung

Anlagen:

Bestandsplan

Maßnahmenplan

Erfassung von Fledermausvorkommen

Ergebnisbericht Brutvögel

Anlagen

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -
  - (2) Schnitte A-A bis E-E -
  - (3) Planalternativen -
  - (4) Entwässerungskonzept -
- (5) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers -
  - (6) Gehölzliste Amprion GmbH -

# Bebauungsplan „Am Kirchberg“

in der  
Ortsgemeinde  
Lamsborn

Planteil A

- Bebauungsplan „Am Kirchberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-  
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-  
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

Teil D

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil E

- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen:

Bestandsplan, Maßnahmenplan, Erfassung von Fledermausvorkommen, Ergebnisbericht Brutvögel

## Anlagen

### (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf

- (2) Schnitte A-A bis E-E -
- (3) Planalternativen -
- (4) Entwässerungskonzept -
- (5) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers -
- (6) Gehölzliste Amprion GmbH -



Datengrundlage:  
 Geobasisinformationen der Vermessungs- und  
 Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz  
 (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

(1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf (o.M.)



# Bebauungsplan „Am Kirchberg“

in der  
Ortsgemeinde  
Lamsborn

Planteil A

- Bebauungsplan „Am Kirchberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-  
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-  
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

Teil D

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil E

- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen:

Bestandsplan, Maßnahmenplan, Erfassung von Fledermausvorkommen, Ergebnisbericht Brutvögel

## Anlagen

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -

## (2) Schnitte A-A bis E-E

- (3) Planalternativen -

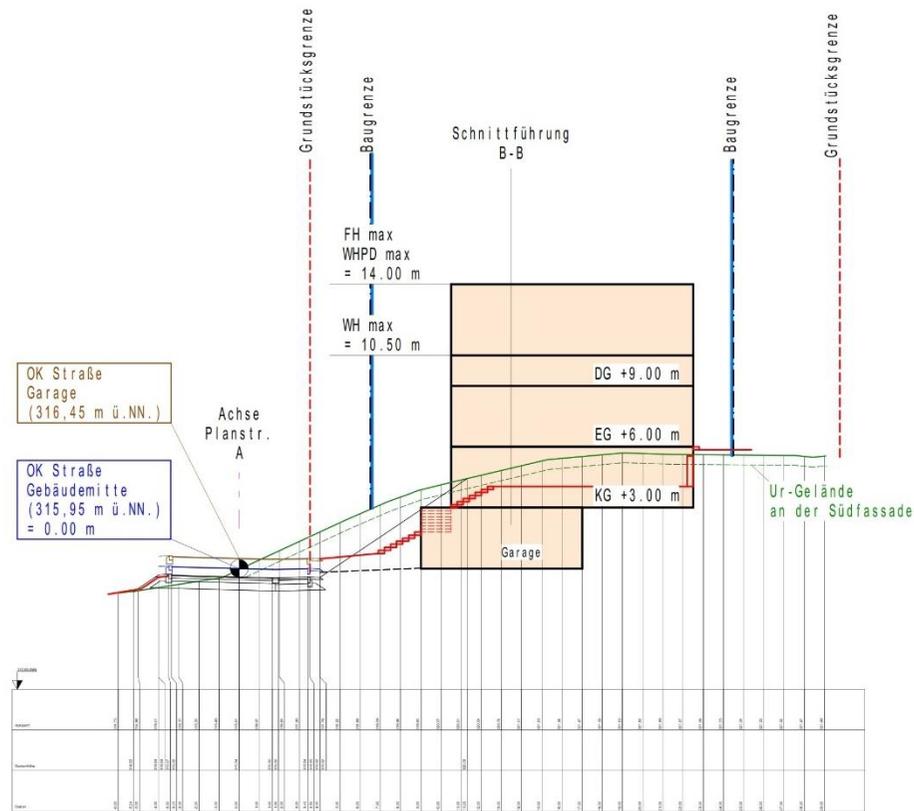
- (4) Entwässerungskonzept -

- (5) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers -

- (6) Gehölzliste Amprion GmbH -

# Schnitt A-A

## Bereich E



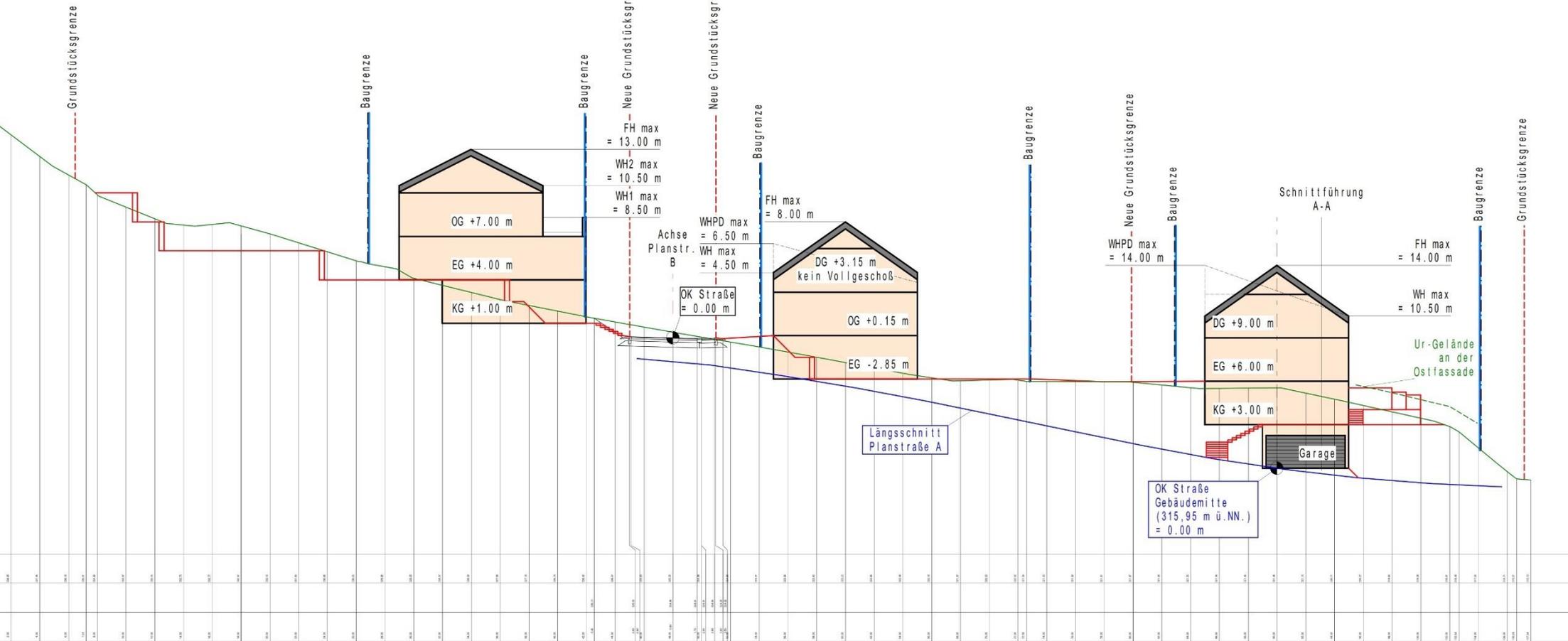


# Schnitt B-B

## Bereich A

## Bereich C

## Bereich E



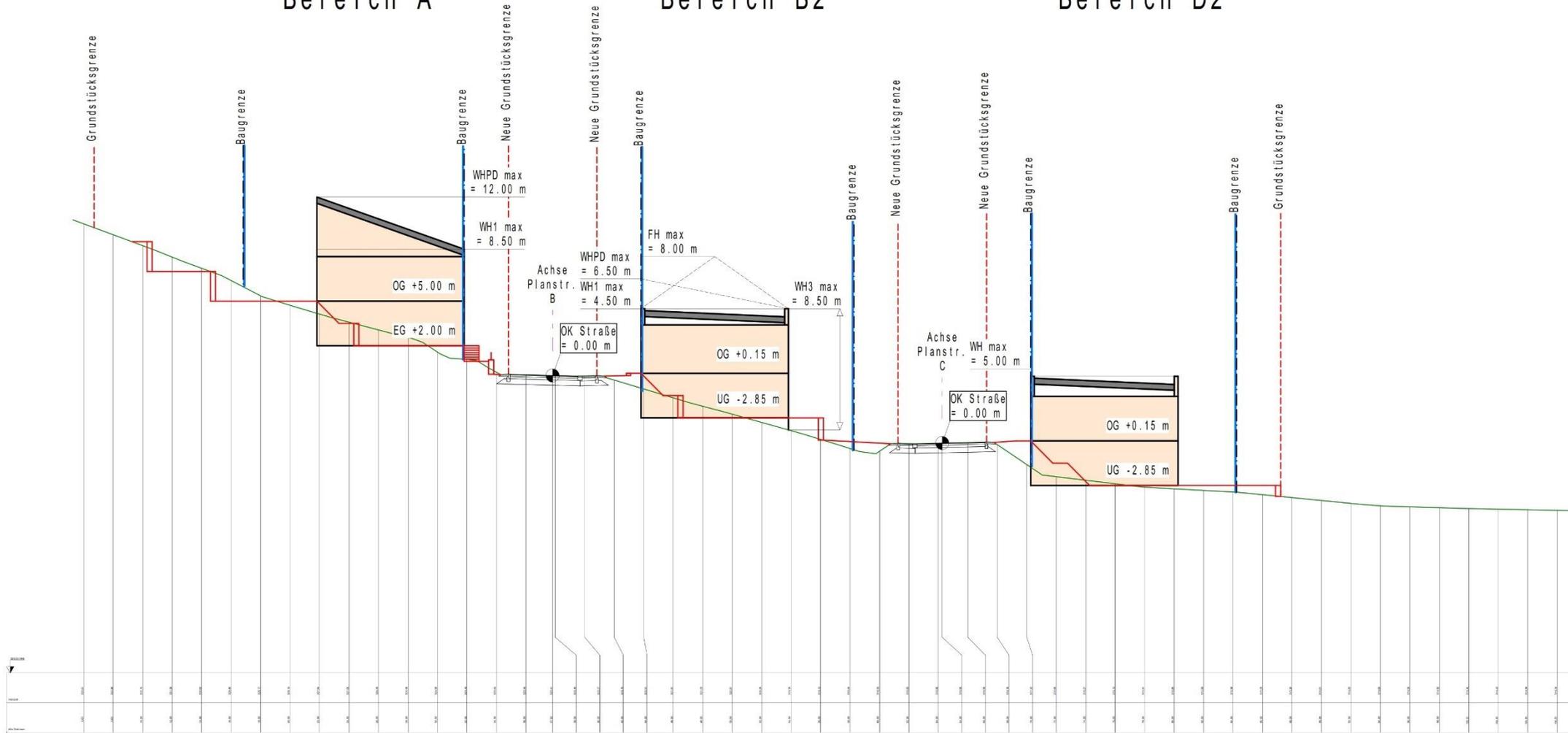


# Schnitt C-C

## Bereich A

## Bereich B2

## Bereich D2



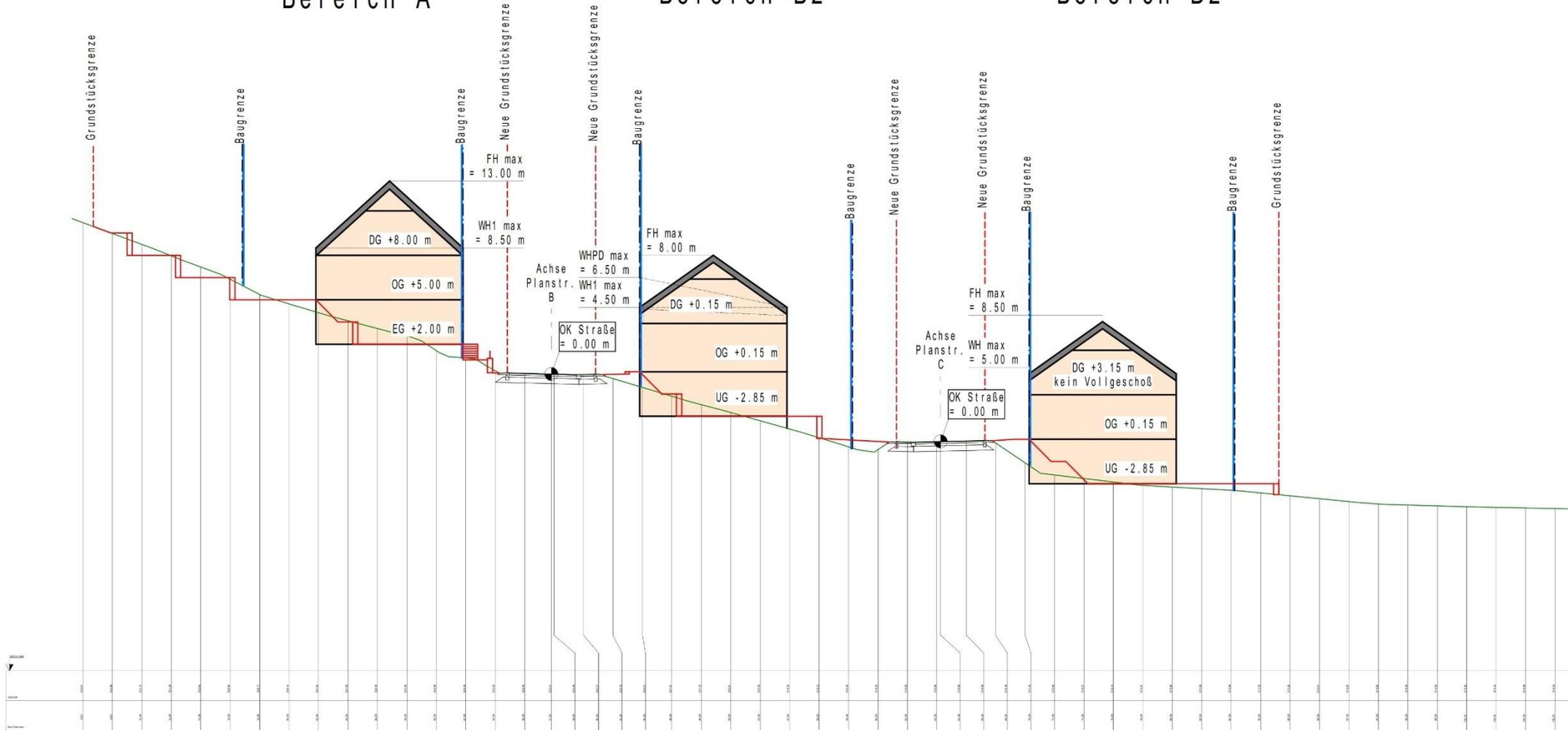


# Schnitt C-C

## Bereich A

## Bereich B2

## Bereich D2



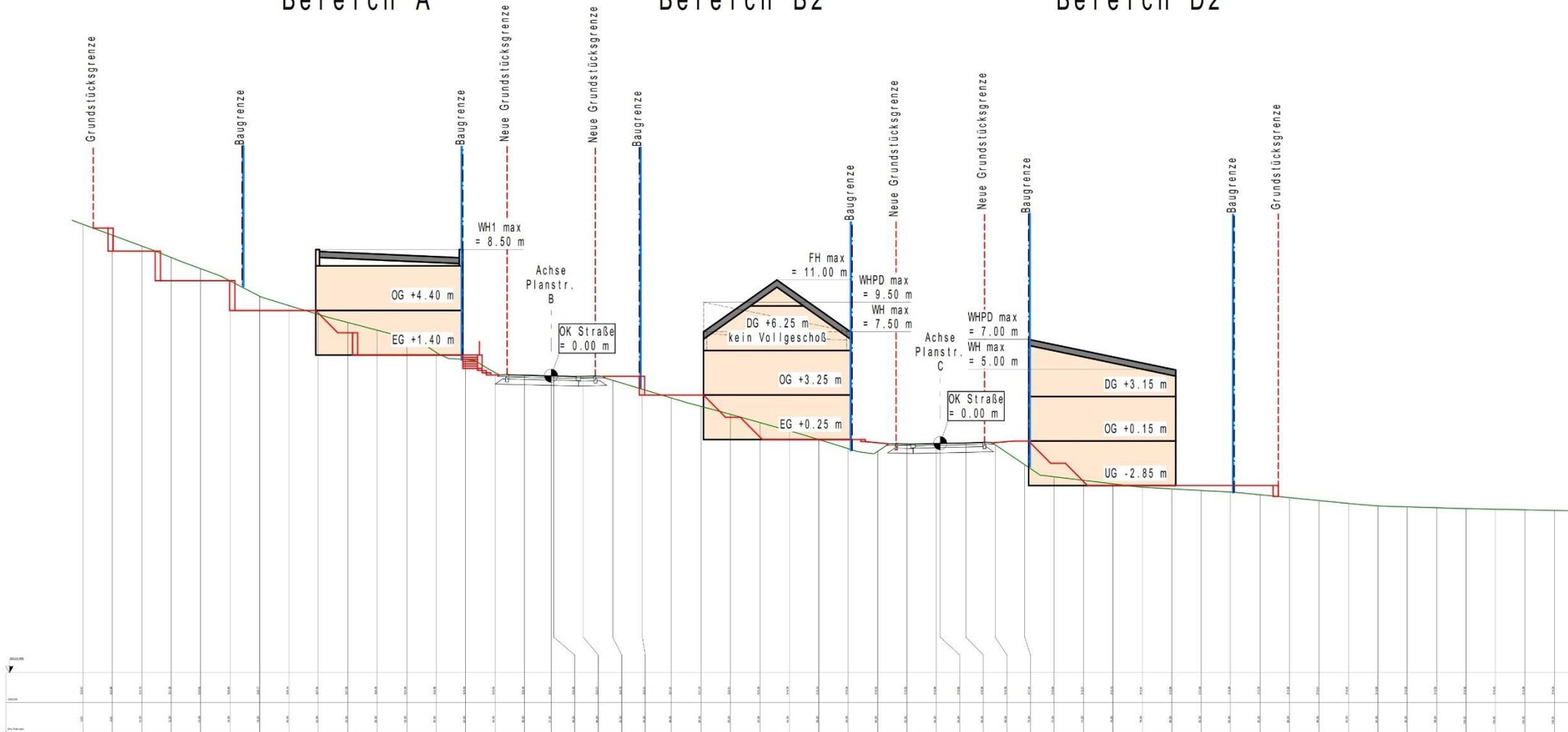


# Schnitt C-C

## Bereich A

## Bereich B2

## Bereich D2



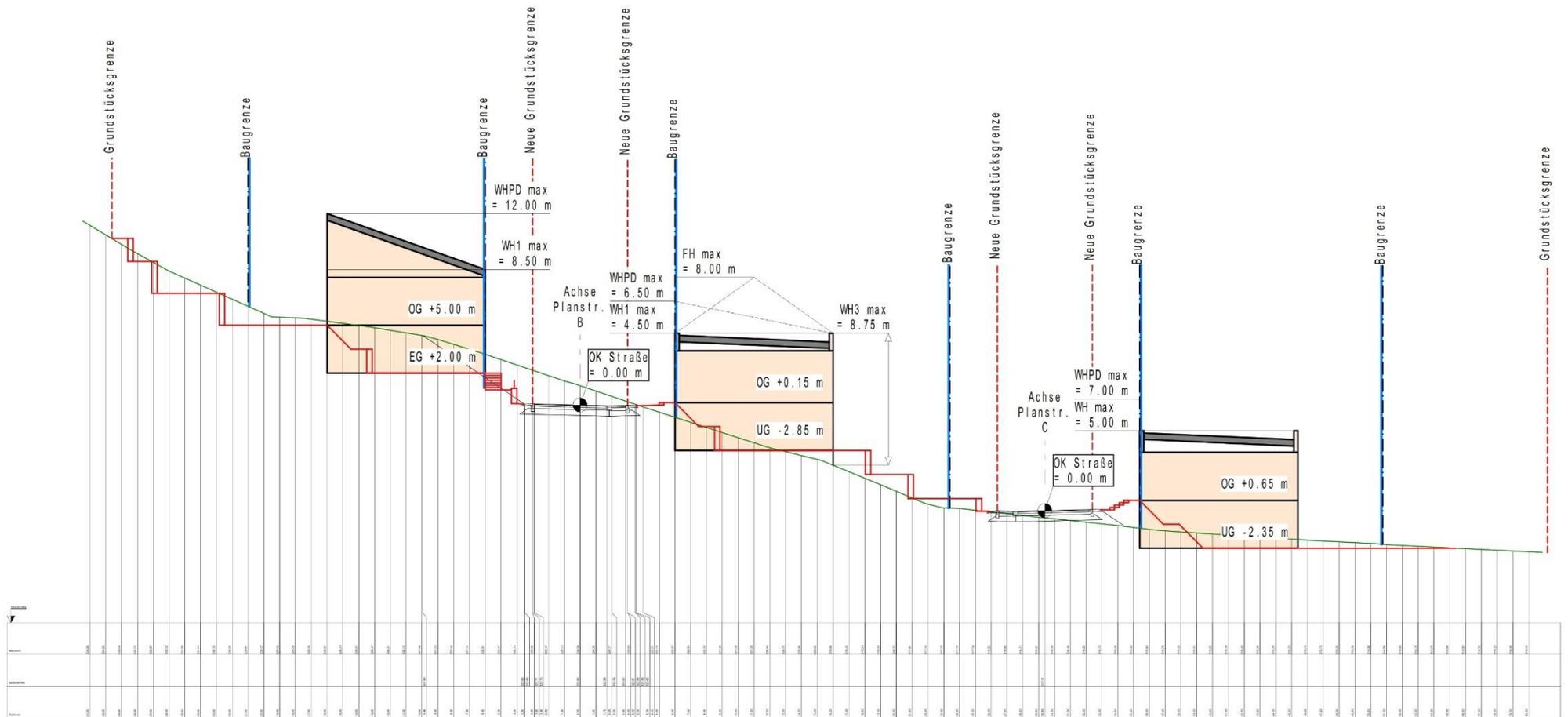


# Schnitt D-D

Bereich A

Bereich B2

Bereich D1



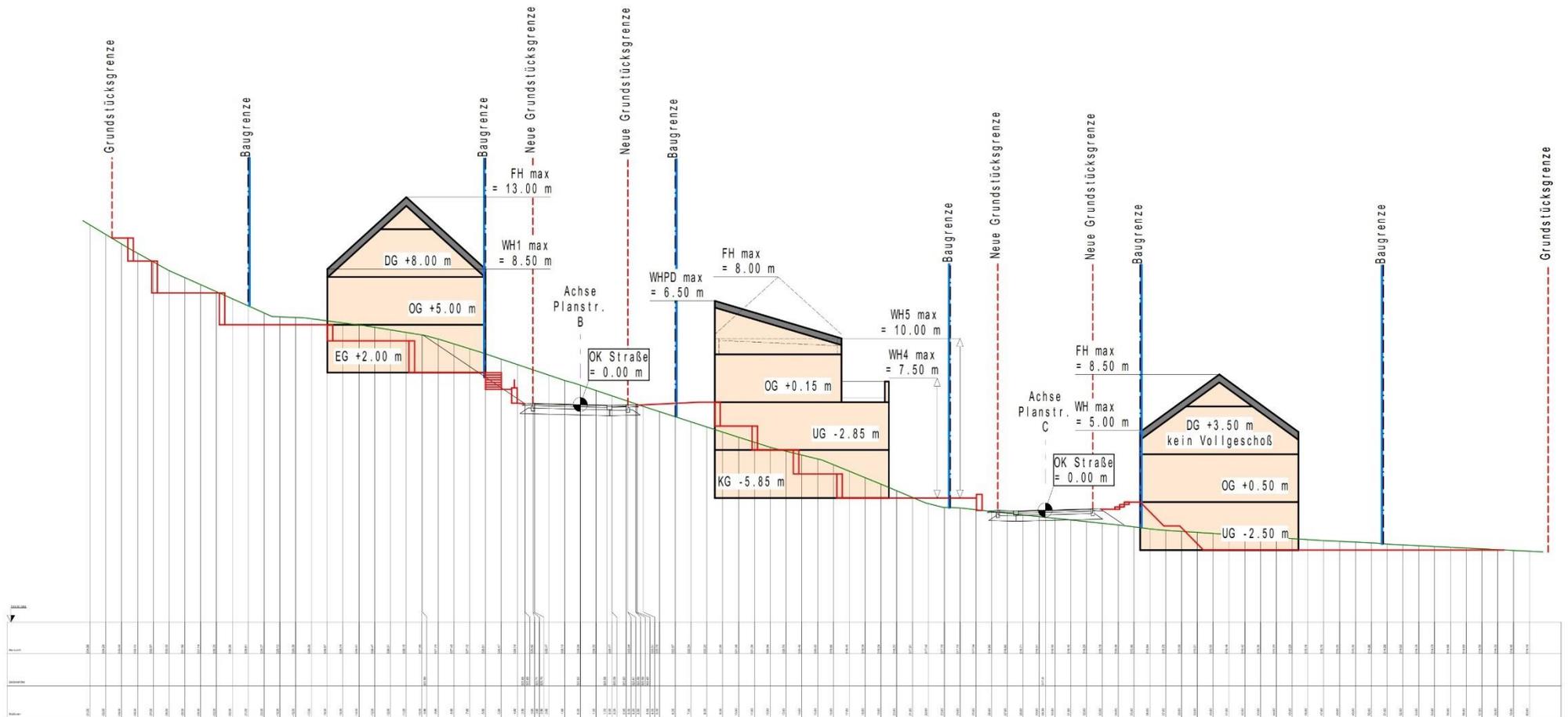


# Schnitt D-D

Bereich A

Bereich B2

Bereich D1



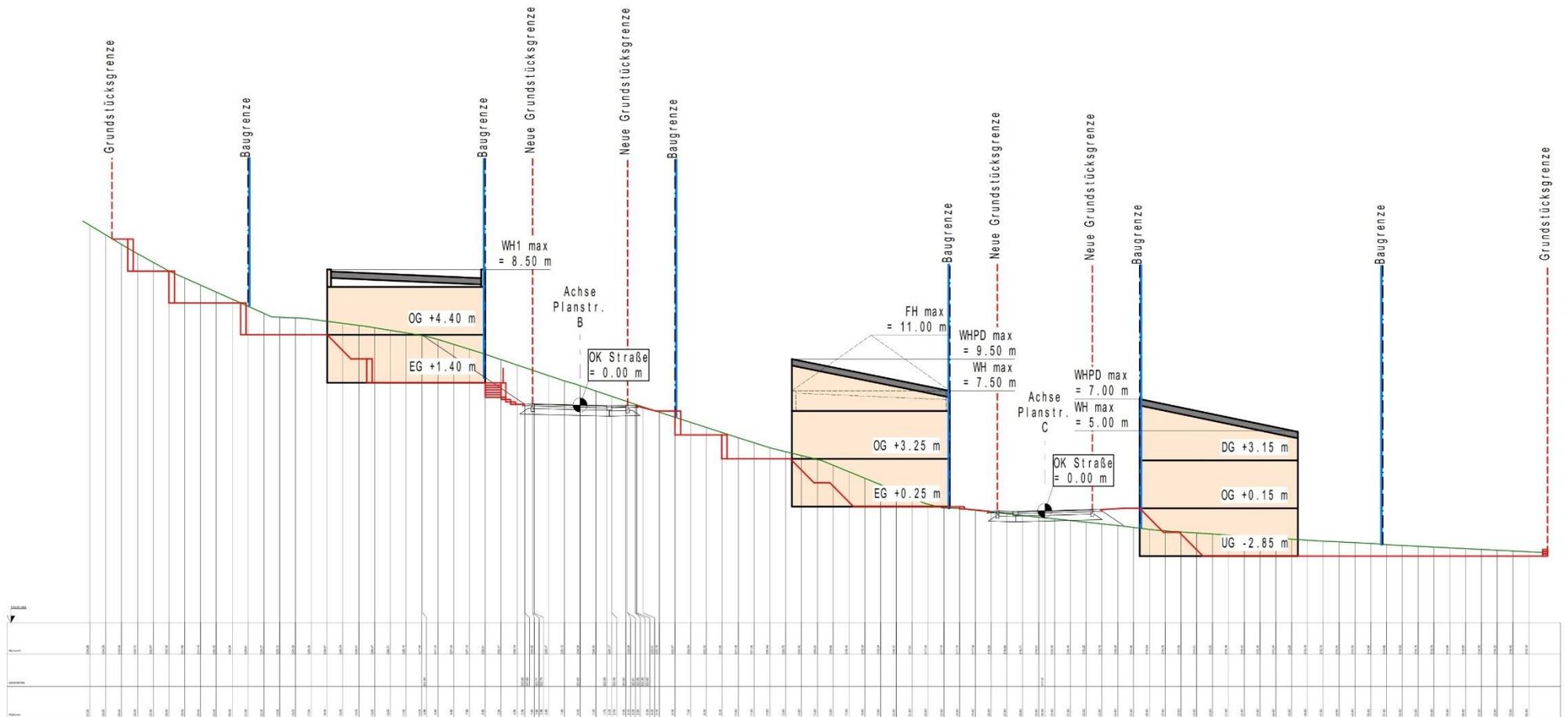


# Schnitt D-D

Bereich A

Bereich B2

Bereich D1

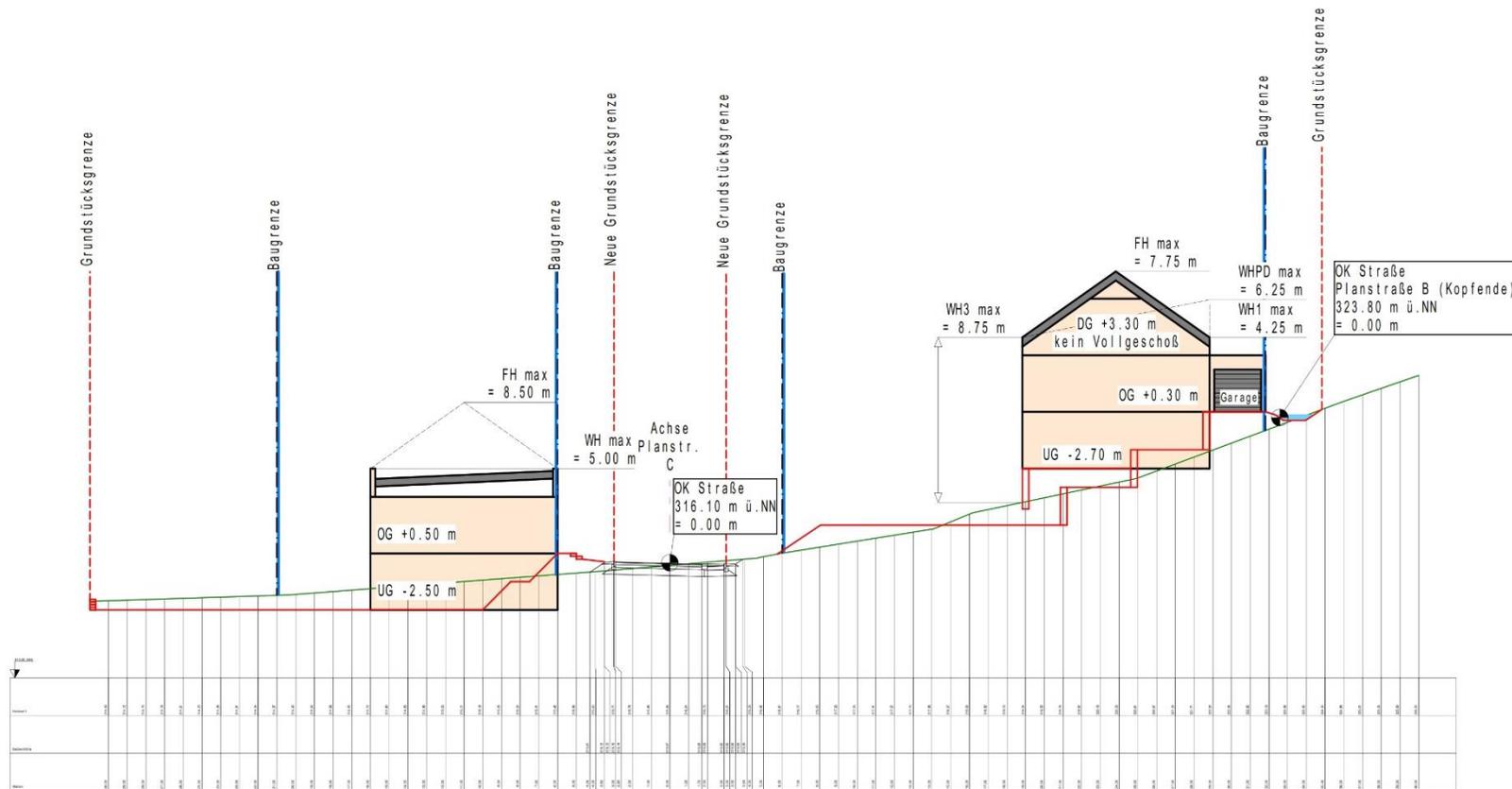




# Schnitt E-E

## Bereich D1

## Bereich B1

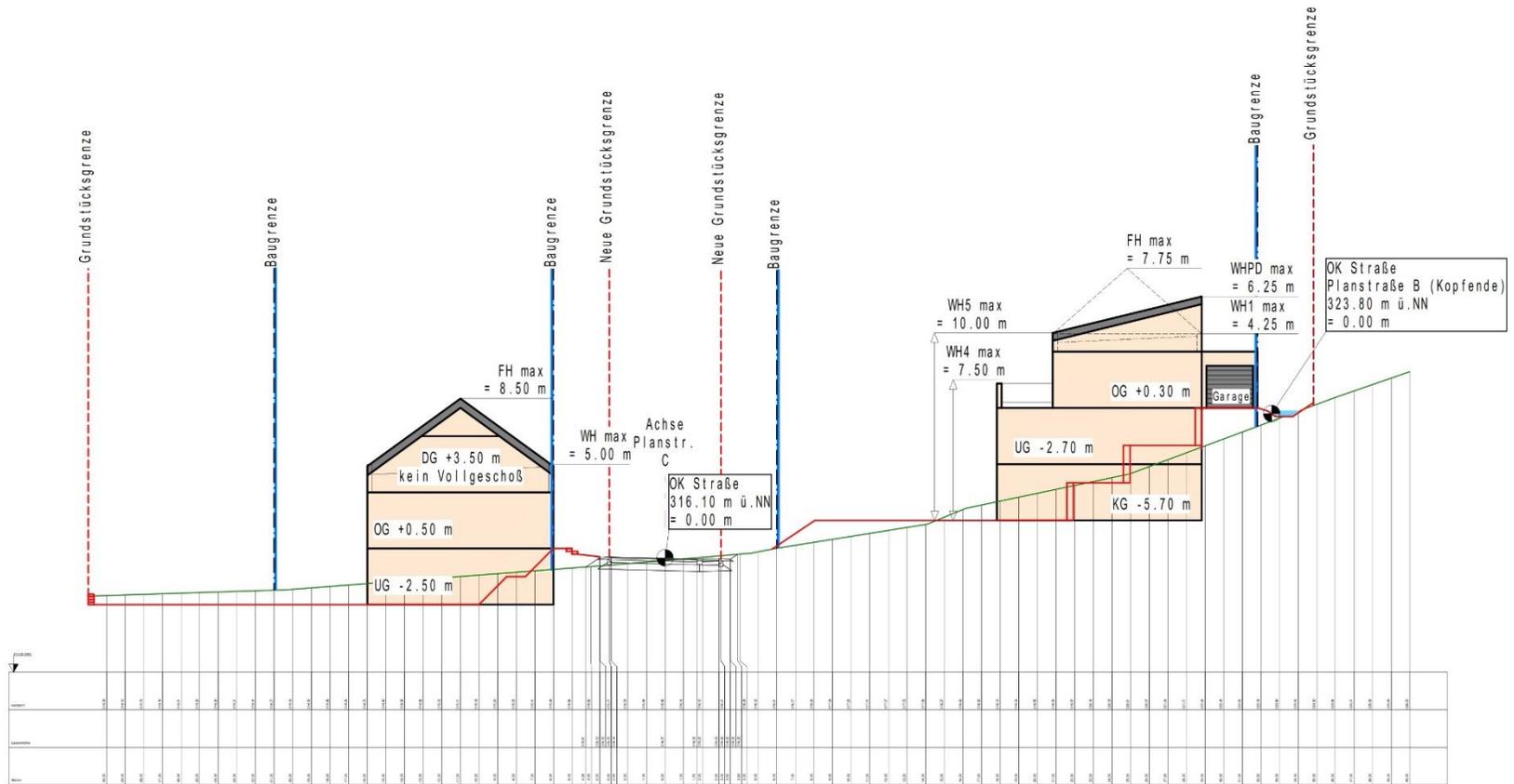




# Schnitt E-E

Bereich D1

Bereich B1

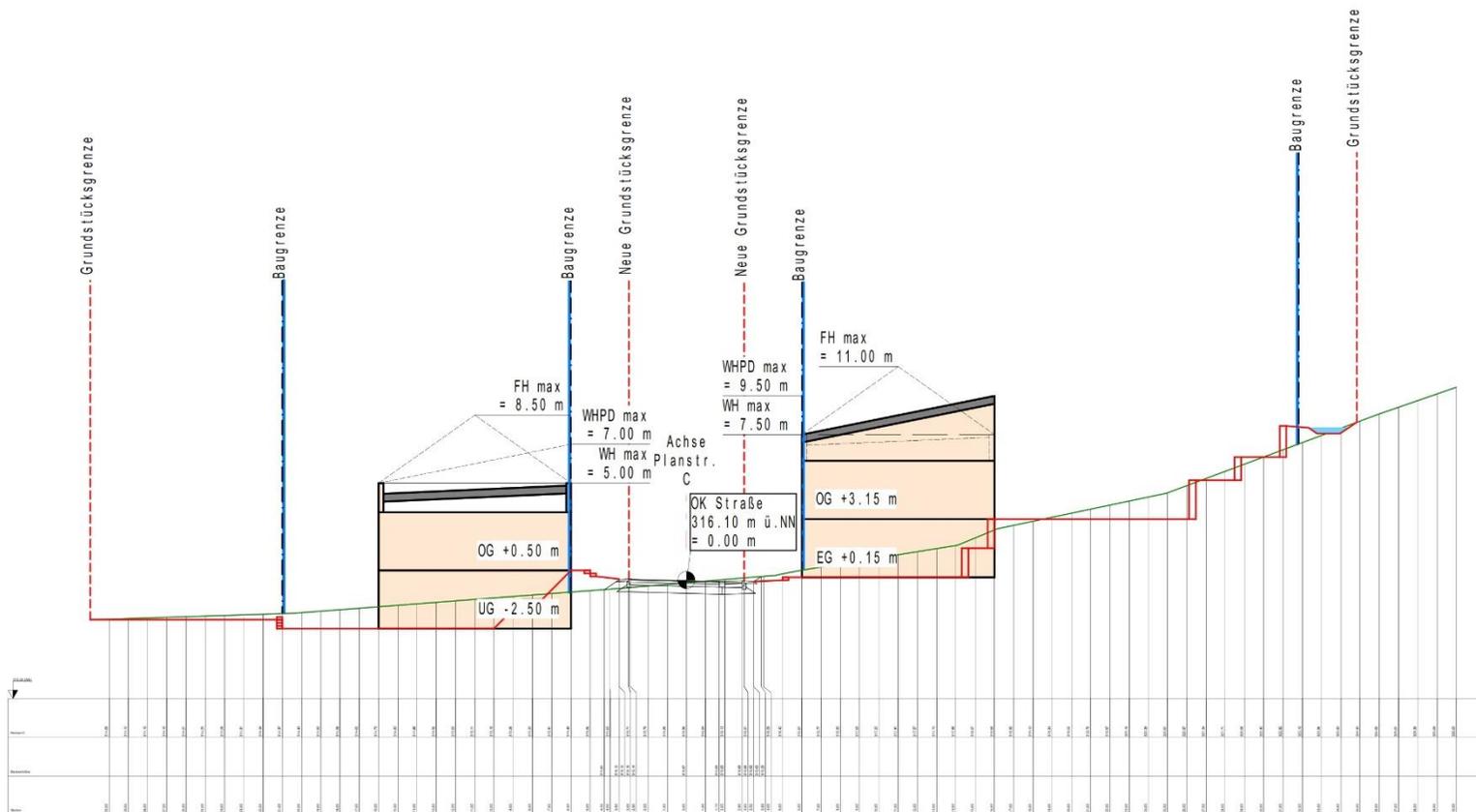




# Schnitt E-E

Bereich D1

Bereich B1

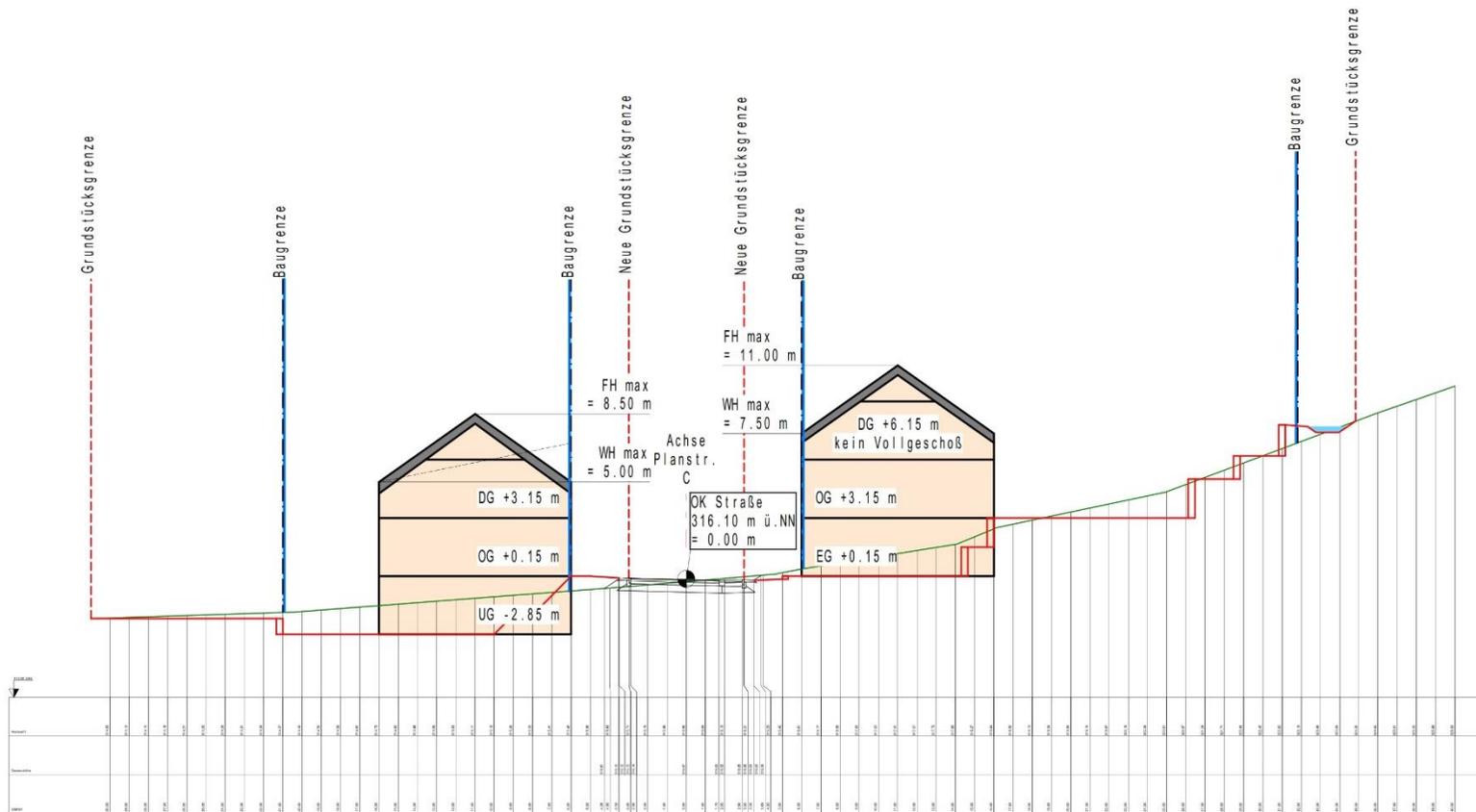




# Schnitt E-E

Bereich D1

Bereich B1



# Bebauungsplan „Am Kirchberg“

in der  
Ortsgemeinde  
Lamsborn

Planteil A

- Bebauungsplan „Am Kirchberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-  
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-  
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

Teil D

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil E

- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen:

Bestandsplan, Maßnahmenplan, Erfassung von Fledermausvorkommen, Ergebnisbericht Brutvögel

## Anlagen

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -  
- (2) Schnitt A-A bis E-E -

## (3) Planalternativen

- (4) Entwässerungskonzept -  
- (5) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers -  
- (6) Gehölzliste Amprion GmbH -



**VARIANTE 1 (Januar 2012)**


<b>Plangebiet</b>	<b>20.175 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Öffentliche Grünfläche	150 m <sup>2</sup>	1 %
Private Grünfläche	1.150 m <sup>2</sup>	6 %
MI-Fläche	2.045 m <sup>2</sup>	10 %
WA-Fläche	13.890 m <sup>2</sup>	69 %
Wirtschaftsweg	-	-
Fußweg	50 m <sup>2</sup>	0 %
Buswendeschleife	265 m <sup>2</sup>	1 %
Straßenfläche	2.595 m <sup>2</sup>	13 %
Versorgungsanlagenfläche	30 m <sup>2</sup>	0 %

Anteil Straßenfläche an WA-/MI-Fläche\*: 17,1 %

\*ohne Bereich E

Bauplätze: 30 Stk.

Durchschnittsgröße im WA-Gebiet: ca. 496 m<sup>2</sup>

**VARIANTE 2 (Februar 2012)**


<b>Plangebiet</b>	<b>11.200 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Öffentliche Grünfläche	120 m <sup>2</sup>	1 %
Private Grünfläche	1.350 m <sup>2</sup>	12 %
MI-Fläche	1.900 m <sup>2</sup>	17 %
WA-Fläche	6.240 m <sup>2</sup>	56 %
Wirtschaftsweg	-	-
Fußweg	-	-
Buswendeschleife	265 m <sup>2</sup>	2 %
Straßenfläche	1.300 m <sup>2</sup>	12 %
Versorgungsanlagenfläche	25 m <sup>2</sup>	0 %

Anteil Straßenfläche an WA-/MI-Fläche\*: 17,3 %

\*ohne Bereich C

Bauplätze: 13 Stk.

Durchschnittsgröße im WA-Gebiet: ca. 567 m<sup>2</sup>

**VARIANTE 3 (März / April 2013)**


<b>Plangebiet</b>	<b>10.680 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Öffentliche Grünfläche	120 m <sup>2</sup>	1 %
Private Grünfläche	1.080 m <sup>2</sup>	10 %
MI-Fläche	1.355 m <sup>2</sup>	13 %
WA-Fläche	6.350 m <sup>2</sup>	60 %
Wirtschaftsweg	110 m <sup>2</sup>	1 %
Fußweg	135 m <sup>2</sup>	1 %
Buswendeschleife	265 m <sup>2</sup>	2 %
Straßenfläche	1.240 m <sup>2</sup>	12 %
Versorgungsanlagenfläche	25 m <sup>2</sup>	0 %

Anteil Straßenfläche an WA-/MI-Fläche\*: 17,5 %

\*ohne Bereich C

Bauplätze: 13 Stk.

Durchschnittsgröße im WA-Gebiet: ca. 577 m<sup>2</sup>

### VARIANTE 4 (April 2015)



<b>Plangebiet</b>	<b>12.795 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Öffentliche Grünfläche	270 m <sup>2</sup>	2 %
Private Grünfläche	520 m <sup>2</sup>	4 %
MI-Fläche	1.470 m <sup>2</sup>	12 %
WA-Fläche	8.300 m <sup>2</sup>	65 %
Wirtschaftsweg	25 m <sup>2</sup>	0 %
Buswendeschleife	265 m <sup>2</sup>	2 %
Straßenfläche	1.920 m <sup>2</sup>	15 %
Versorgungsanlagenfläche	25 m <sup>2</sup>	0 %

Anteil Straßenfläche an WA-/MI-Fläche\*: 17,5 %

\*ohne Bereich C

Bauplätze: 17 Stk.

Durchschnittsgröße: ca. 553 m<sup>2</sup>

### VARIANTE 5 (September 2015)



<b>Plangebiet</b>	<b>14.370 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Öffentliche Grünfläche	220 m <sup>2</sup>	2 %
Private Grünfläche	225 m <sup>2</sup>	2 %
MI-Fläche	1.475 m <sup>2</sup>	10 %
WA-Fläche	9.835 m <sup>2</sup>	69 %
Wirtschaftsweg	60 m <sup>2</sup>	0 %
Buswendeschleife	265 m <sup>2</sup>	2 %
Straßenfläche	2.265 m <sup>2</sup>	15 %
Versorgungsanlagenfläche	25 m <sup>2</sup>	0 %

Anteil Straßenfläche an WA-/MI-Fläche\*: 17,6 %

\*ohne Bereich F

Bauplätze: 21 Stk.

Durchschnittsgröße im WA-Gebiet: ca. 518 m<sup>2</sup>

# Bebauungsplan „Am Kirchberg“

in der  
Ortsgemeinde  
Lamsborn

Planteil A

- Bebauungsplan „Am Kirchberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-  
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-  
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

Teil D

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil E

- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen:

Bestandsplan, Maßnahmenplan, Erfassung von Fledermausvorkommen, Ergebnisbericht Brutvögel

## Anlagen

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -
- (2) Schnitt A-A bis E-E -
- (3) Planalternativen -

## (4) Entwässerungskonzept

- (5) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers -
- (6) Gehölzliste Amprion GmbH -





Anlage 4 „Entwässerungskonzept“

Allgemeine Beschreibung des Entwässerungskonzeptes s. Anlage 5 zum Bebauungsplan „Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers“

Datengrundlage:  
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz  
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



# Bebauungsplan „Am Kirchberg“

in der  
Ortsgemeinde  
Lamsborn

Planteil A

- Bebauungsplan „Am Kirchberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-  
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-  
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

Teil D

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil E

- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen:

Bestandsplan, Maßnahmenplan, Erfassung von Fledermausvorkommen, Ergebnisbericht Brutvögel

## Anlagen

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -
- (2) Schnitt A-A bis E-E -
- (3) Planalternativen -
- (4) Entwässerungskonzept -

## (5) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers

- (6) Gehölzliste Amprion GmbH -



# Bebauungsplan „Am Kirchberg“

in der  
Ortsgemeinde  
Lamsborn

Planteil A

- Bebauungsplan „Am Kirchberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-  
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-  
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

Teil D

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil E

- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Umweltbericht) als gesonderter Teil der Begründung -  
Anlagen:

Bestandsplan, Maßnahmenplan, Erfassung von Fledermausvorkommen, Ergebnisbericht Brutvögel

## Anlagen

- (1) Städtebaulicher Gestaltungsentwurf -
- (2) Schnitt A-A bis E-E -
- (3) Planalternativen -
- (4) Entwässerungskonzept -
- (5) Bewertung und Bemessung des Oberflächenwassers -

## (6) Gehölzliste Amprion GmbH