

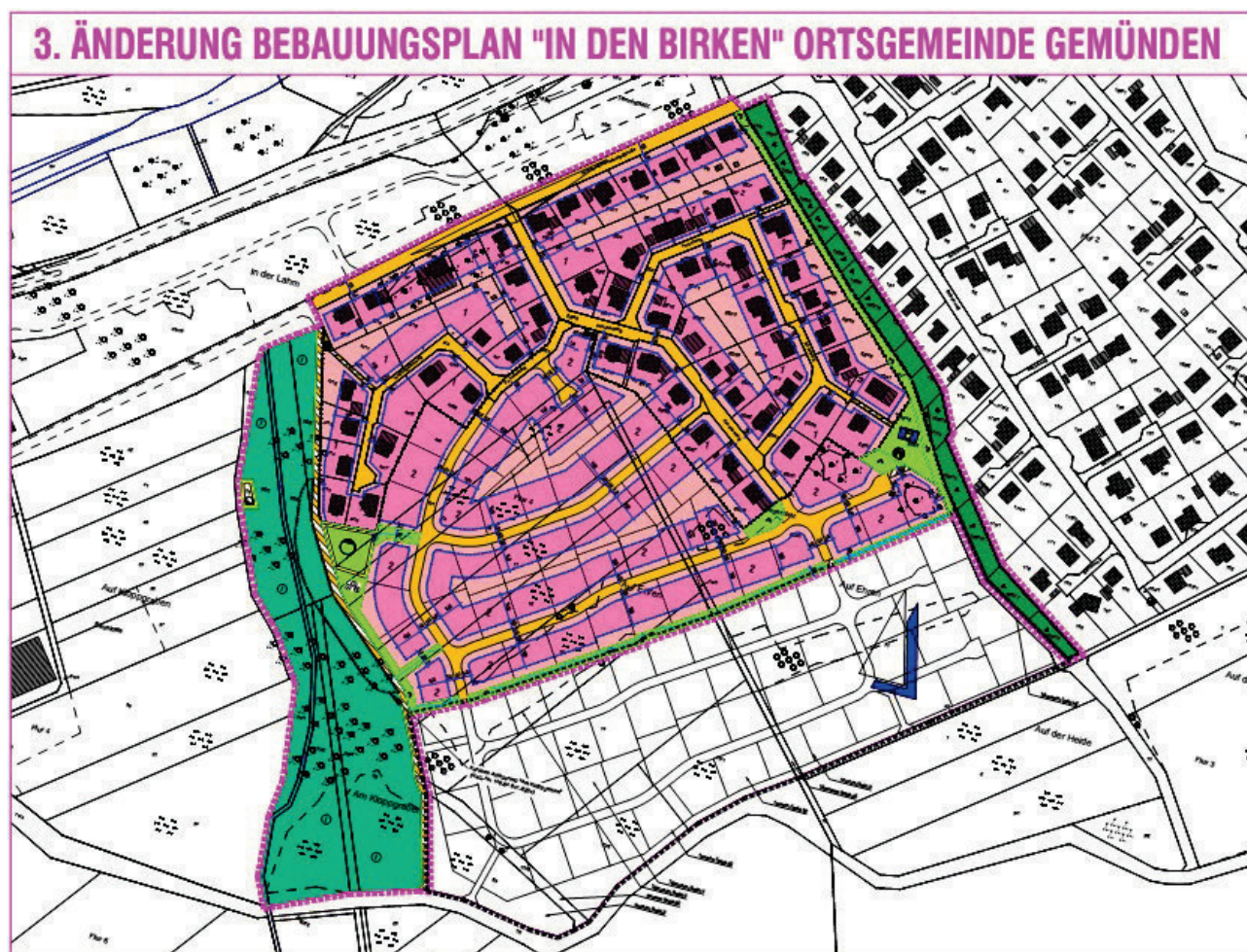
ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung und Umweltbericht

zur 3. Änderung

des Bebauungsplanes „In den Birken“



Planänderung der nicht erschlossenen Bereiche des Plangebietes,
Neufassung der textlichen Festsetzungen und Verkleinerung des Plangebietes

SCHLUSSFASSUNG

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 3. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 4. Umweltbericht**
- 5. Fachbeitrag Naturschutz**
- 6. Wasserver- und Entsorgung**
- 7. Zusammenfassung**

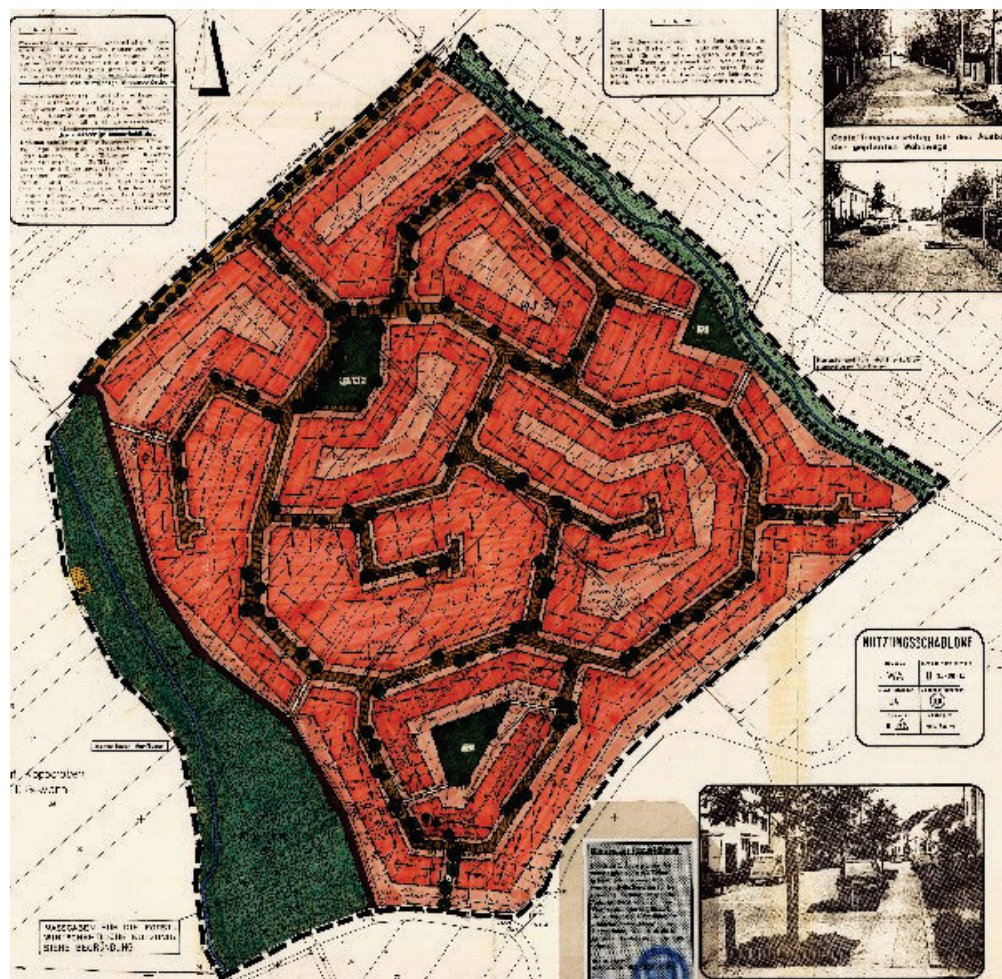
1. Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Gemünden hat sich bereits im Jahre 2018 grundsätzlich mit der weiteren Umsetzung des Neubaugebietes in den Birken befasst. Der Bebauungsplan „In den Birken“ wurde ursprünglich 1984 aufgestellt und erlangte 10.10.1986 erstmals Rechtskraft. Im Weiteren wurde 1991 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit zeichnerischen Änderungen und der Klarstellung der östlichen Gebietsabgrenzung am 10.05.1991 zur Rechtskraft geführt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ab dem 14.07.1995 wurden die Textfestsetzungen und die Nutzungsschablone geändert, dieses Verfahren erlangte am 25.07.1997 Rechtskraft.

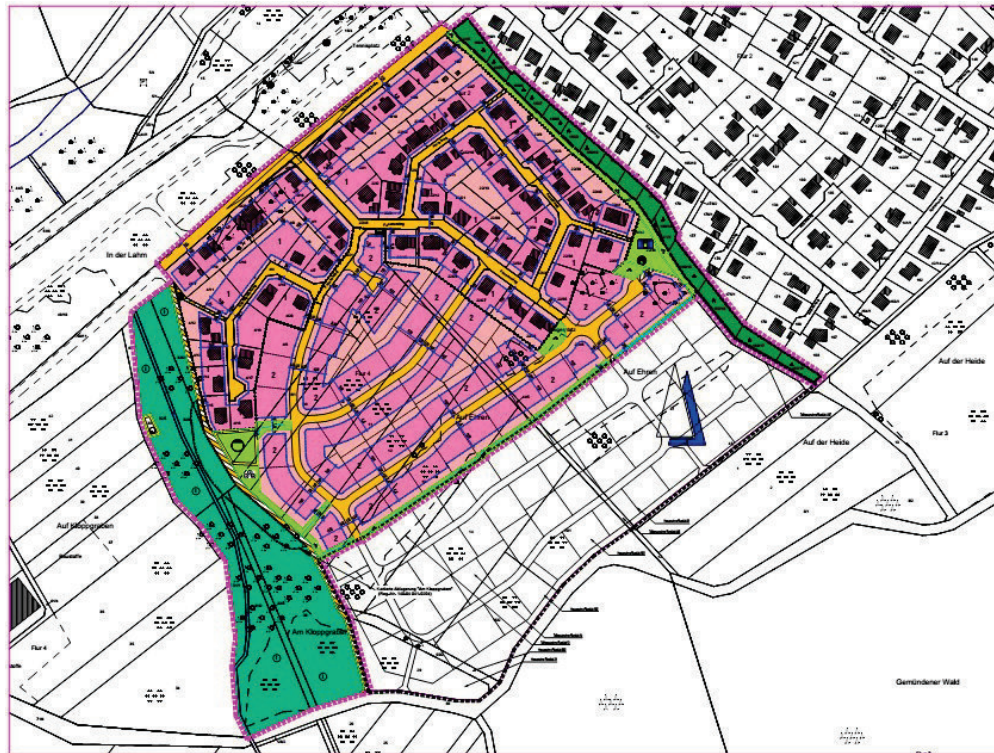
In der rechtskräftigen Fassung umfasste das Plangebiet eine Bruttobauandfläche von ca. 18,56 ha mit mehr als 200 Bauplätzen, 2 Spielplätzen und einem Dorfplatz. Zurzeit sind 62 Bauplätze erschlossen und von der Ortsgemeinde veräußert, so dass die Ortsgemeinde Gemünden derzeit keine erschlossenen Bauplätze im Plangebiet mehr vorhält.

Da nun für eine weitere Erschließung im Planbereich das Entwässerungssystem von einem Misch- ins Trennsystem zu ändern ist und im bereits erschlossenen Plangebietsbereich Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der geplanten Lage der Erschließungsanlagen bestehen, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert und verkleinert werden.

Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In den Birken“, Stand 2. Änderung:



Darstellung des Bebauungsplanes „In den Birken“, 3. Änderung:



2. Anlass zur 3. Änderung

Wie vorstehend bereits erwähnt möchte die Ortsgemeinde Gemünden mit der Erschließung des Plangebietes fortfahren. Um das Plangebiet weiter erschließen zu können ist eine Umstellung des Entwässerungssystem vom Mischsystem zu einem Trennsystem erforderlich. Dies erfordert eine Lageänderung der noch nicht vorhandenen Erschließungsstraßen entsprechend der vorhandenen Topografie und bedingt eine Änderung der vorhandenen Planung.

Im Zuge dieser Planänderung sollten ferner die bereits bekannten Abweichungen zwischen dem vorhandenen Bebauungsplan und der Vorort ausgeführten Lage der Erschließungsstraße, bzw. die abweichenden Grundstückszuschnitte ebenfalls korrigiert werden.

Des Weiteren ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen vorgesehen, da insbesondere die Dachform und Dachneigung eingeschränkt ist, so dass moderne Energiesparhäuser mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern nicht zulässig sind. Die bestehenden Festsetzungen orientieren sich an der Bauweise der neunziger Jahre und schränken die Baugrundstücke zur Bebauung mit modernen Gebäuden ein. Daher sollen diese Festsetzungen offener gestaltet werden.

3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

3.1 Reduzierung/Verkleinerung des Plangebietes

Da das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes ca. 18,56 ha Fläche überdeckt und bisher erst ungefähr ein Drittel der Fläche bebaut ist, stellt sich die Frage nach der Erforderlichkeit zur Überplanung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der derzeit nicht erschlossenen Bereich des Plangebiets besitzt eine Größe von ca. 10 ha, dies übersteigt den Bedarf der Gemeinde. Diese Flächen befinden sich zum Teil in privaten Eigentum, wie auch im Besitz der Ortsgemeinde Gemünden. Bedingt durch die Topografie innerhalb des Plangebietes ist nur durch Reduzierung des Baugebietes parallel zum südlichen Plangebietsrand gewährleistet, dass die Gemeinde noch eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung der Restflächen vornehmen kann. Von der Verkleinerung des Plangebietes sind sowohl gemeindliche wie auch private Grundstücksflächen betroffen, welche nach Umplanung der Erschließungsanlagen, hier insbesondere des Entwässerungssystems, als letzte Flächen erschlossen worden wären.

Der Ortsgemeinderat Gemünden hat nach Abwägung aller Belange beschlossen das Plangebiet dem mittelfristigen Bedarf der Gemeinde anzupassen und um ca. 5,05 ha zu verkleinern. Sofern nach der Bebauung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibenden Flächen erneut zur Entwicklung der Gemeinde Bedarf an Baulandflächen besteht, kann der jetzt reduzierte Bereich erneut überplant werden.

Die im Plangebiet zum Ausgleich festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen am östlichen und westlichen Plangebietsrand bleiben Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2 Umstellung des Entwässerungssystems

Aufgrund der vorhandenen Gefällesituation ist eine Entwässerung der Oberflächenwässer ausschließlich in westliche Richtung zum dort gelegenen Vorfluter möglich. Daher wurden die Erschließungsstraßen nach Südwesten ausgerichtet und nordöstlich an die bestehende Straße „Fasanenring“ angebunden. In den Verkehrsflächen können die

erforderlichen Anlagen zur Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser verlegt werden. Auf die Festsetzungen von Muldengräben zur Ableitung des Niederschlagswassers wird aufgrund des starken Gefälles in nördliche Richtung verzichtet, da im Zuge der Bautätigkeit mit Geländeänderungen auf den Baugrundstücke zu rechnen ist, welche in der Vergangenheit anderenorts zu großen Schwierigkeiten in der Unterhalten dieser Mulden geführt hat. Am westlichen Plangebietsrand wird entsprechend der Erfordernis gemäß den Regelwerken ein Regenrückhaltebecken zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich angeordnet.

3.3 Neufassung der textlichen Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Birken“, Stand 2. Änderung, sind die Festsetzungen für die Dachform, Dachneigung und Gestaltung der zulässigen Gebäude eingeschränkt, so dass moderne Energiesparhäuser mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern nicht zulässig sind. Die bestehenden Festsetzungen orientieren sich an der Bauweise der neunziger Jahre und schränken die Baugrundstücke zur Bebauung mit modernen Gebäuden ein. Des Weiteren ergeben sich durch die Laufe der Zeit geänderte gesetzliche Grundlage teilweise geänderte Zuordnungen und Formulierungen für einzelne Festsetzungen.

Daher sollen die textlichen Festsetzungen neu gegliedert und offener gestaltet werden. In der Anlage, textlichen Festsetzungen, sind die Änderungen entsprechend dargestellt.

3.4 Altlasten im Plangebiet

In der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB erfolgte durch die Bodenschutzbehörde ein Hinweis auf die im östlichen Bereich des Plangebiets kartierte Ablagerung "Am Kloppgraben" (Reg.-Nr. 140-04 041-0204). Mit der Angabe, dass es sich hierbei um eine nicht zugelassene Deponie/Gemeindemüllplatz auf der laut Erhebungsunterlagen neben Erdaushub und Bauschutt auch Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es erfolgt der Hinweis, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten handelt, die durch Untersuchungen belegt sind. Für die Ablagerungsstelle besteht der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit.

Durch die Ortsgemeinde Gemünden wurde eine Untersuchung dieser Altablagerung veranlasst. Der Umfang der Untersuchungen wurde mit der Oberen Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Die Untersuchungen des beauftragten Büro tademu Beratung GmbH, Medard, kommen zu dem Ergebnis, dass durch die Ablagerung keine Gefährdung der zukünftigen Bebauung über den Wirkungspfad Bodenluft zu befürchten ist.

Die kartierte Altlast wird in der Planurkunde der 3. Änderung des Bebauungsplans dargestellt.

Mit Schreiben vom 04.09.2020 teilte die Obere Bodenschutzbehörde mit, dass die mit Schreiben vom 26.05.2020 aus bodenschutzrechtlicher Sicht vorgebrachten Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „In den Birken“ somit ausgeräumt sind.

3.5 Änderung der Festsetzung Waldfläche „Am Kloppgraben“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Birken“, Stand 2. Änderung, ist im westlichen Randbereich des Plangebiets ein Gehölzstreifen dargestellt. Dieser Gehölzstreifen

wurde sowohl als Waldflächen nach § 9 (1) Ziff. 18 BauGB als auch als Flächen mit Pflanzbindungen nach § 9 (1) Ziff. 25b BauGB festgesetzt. Die Anwendung der Festsetzung nach § 9 (1) Ziff. 25b BauGB ist für Waldflächen ausdrücklich ausgeschlossen, so dass diese Festsetzungen zu korrigieren ist.

Die ursprüngliche Festsetzung sollte die Entwicklung des Gehölzstreifens zu einer Immissionsschutzpflanzung zum Schutz gegen die weiter westlich befindliche Gewerbenutzung sichern. Dieser Schutzgedanke soll auch weiterhin erhalten bleiben. Daher wird der betroffene Bereich weiterhin als Fläche für den Wald (§9 (1) Ziff. 18 BauGB) mit der Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung festgesetzt, siehe Ziffer 1.10 der textlichen Festsetzungen. Mit dieser Festsetzung wird der Bestand dieser Gehölzflächen dauerhaft gesichert.

3.6 Lage und Größe des Plangebietes:

Die Baulandflächen, Stand 2. Änderung des Bebauungsplanes, liegen in den Gemarkung Gemünden und umfassen die folgende Flur und Flurstücke:

Flur 2: Flurstücke: 19/7, 19/8, 19/9, 19/10, 19/11, 19/12, 19/13, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 22/12, 22/13, 22/15, 22/19, 22/25, 22/26, 22/27, 22/28, 22/29, 22/30, 22/31, 22/32, 22/33, 22/34, 22/35, 22/36, 22/37, 22/38 (Spielplatz), 22/39, 22/40, 22/41, 22/42, 22/44 (Amselweg/Fasanenring), 22/45, 22/46, 22/47 (Amselweg), 22/48 (Fasanenring), 31, 41/4, 41/6, 41/7, 44/5, 165/10 tlw. (Teilbereich Werner-Zwiebelberg-Straße), 180/4, 180/5, 180/6, 180/7, 180/8, 180/9, 180/10, 180/15, 180/16, 180/17, 180/18, 181/1 tlw., 182/1 tlw., 183/1 tlw.

Flur 4: Flurstücke: 1/5, 1/7, 2/13, 2/15, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 4/1, 4/2, 4/4 (Nachtigallenweg), 4/5 (Fußweg), 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21 (Fasanenring), 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 10, 11, 12, 13, 14, 15/1, 15/2, 29, 30, 31/1, 31/2, 32/4, 32/5, 32/6, 33, 50/6, 50/11 tlw. (Teilbereich Werner-Zwiebelberg-Straße), 55/1, 55/2, 62 tlw.

Mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die nachfolgenden Grundstücke aus dem Plangebiet herausgenommen:

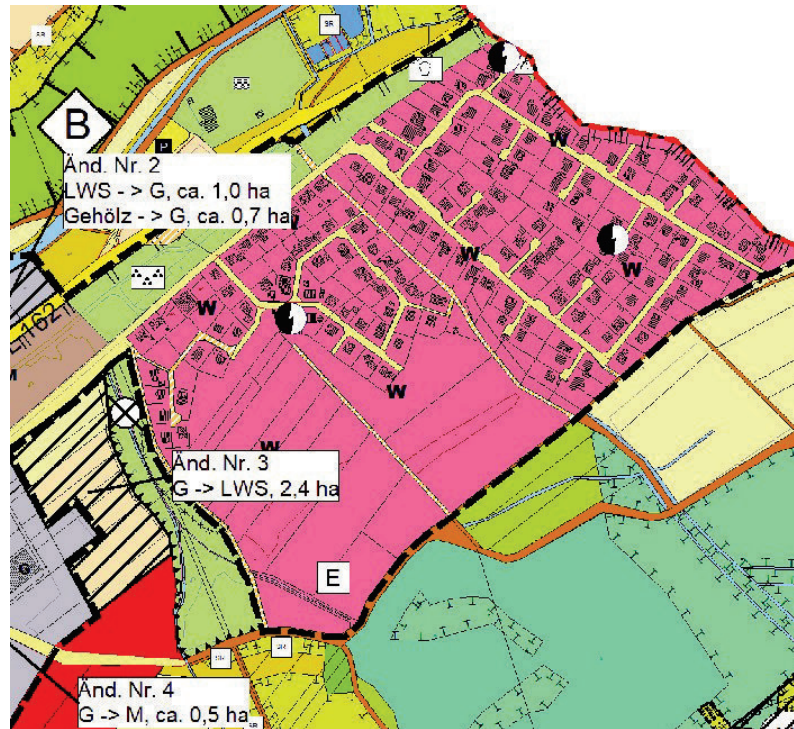
Flur 2: Flurstücke: 31, 41/7 Teilfläche, 44/5 Teilfläche

Flur 4: Flurstücke: 12 Teilfläche, 13 Teilfläche, 14, 15/1, 15/2, 29, 55/2

3.7 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg:

Die Baulandflächen sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg als Wohnbauflächen (W) gem. §1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Darstellung FNP 3. Teilfortschreibung:



Von der Art der baulichen Nutzung bleibt es bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung. Die Änderung des Bebauungsplanes bleibt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB)

4. Umweltbericht

4.1. Kurzdarstellung des Vorhabens, Lage und Geltungsbereich

Der rechtskräftige Bebauungsplan „In den Birken“, 1. Änderung, erstellt vom Ingenieurbüro Kaarst, Nörtershausen im Jahre 1991 (zeichnerische Darstellung) und 2. Änderung des Bebauungsplanes erstellt im Jahre 1997 (nur Änderung der textlichen Festsetzungen) wird wie vorstehend bereits beschrieben verändert.

Durch das Änderungsverfahren wird die Gesamtfläche des 18,56 ha großen allgemeinen Wohngebietes auf 13,51 ha reduziert.

Die Reduzierung des Plangebiets erfolgt im südlichen Bereich des Plangebietes und umfasst die unter 3.6 beschriebenen Flurstücke. Die Verkleinerung des Plangebietes dient der Anpassung der Plangebietsgröße an den erforderlichen Bedarf der Ortsgemeinde Gemünden sowie zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt und verbessert.

Im nachfolgenden Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung für das geplante Baugebiet dargestellt. Der integrierte landespflegerische Begleitplan aus der ursprünglichen Begründung zeigt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft auf.

4.2. Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlage der Umweltprüfung für Bebauungspläne ist im Baugesetzbuch geregelt. Demgemäß ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird ebenfalls dargelegt, dass eine Vorprüfung des Einzelfalles entfallen kann, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird, die den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht vor, dass bei Eingriffen durch ein Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Nach den §§ 8 - 11 Bundesnaturschutzgesetz hat die Landschaftsplanung die Aufgabe, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum und Planungsstadium darzustellen und zu begründen. Sie dient der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch in den Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Der naturschutzrechtliche fachliche Teil des Bebauungsplanes basiert auf den Festsetzungen und Aussagen der Landschaftsplanung im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes geschaffen. Baugebiete stellen eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen dar, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig tangiert werden kann.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes sind im Fachbeitrag Naturschutz (landespflegerischer Begleitplan) dargestellt worden. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird das Ziel der nachhaltigen Sicherung von Natur und Landschaft erreicht.

Der zum Planverfahren gehörende Bebauungsplan bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem rheinland-pfälzischen Naturschutzgesetz ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung fester Bestandteil des Umweltberichtes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der planungsrechtlichen Verpflichtung des nachgekommen, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt.

Der zum Bebauungsplan erstellte integrierte Fachplan Naturschutz umfasst, entsprechend der räumlichen Situation und zur besseren Übersicht, neben dem Erläuterungsbericht eine integrierte Plandarstellung und eine Bestandsbeschreibung und zeigt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf.

Mit dem 3. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan kommt die Ortsgemeinde Gemünden der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt.

4.3. Merkmale des Vorhabens

Das 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation wurde von der Ortsgemeinde Gemünden beschlossen. Zur ursprünglichen Planung wurde seinerzeit kein landespflegerischer Begleitplan erstellt. Dies erfolgt erst mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes und umfasst, entsprechend der räumlichen Situation und zur besseren Übersicht, neben dem Erläuterungsbericht eine integrierte Plandarstellung und eine Bestandsbeschreibung und zeigt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf.

4.3.1 Größe des Vorhabens

Flächenermittlung nach Planung für den Bereich der 3. Änderung:

Bruttobaulandfläche (alt):	18,56 ha
Bruttobaulandfläche (neu):	13,51 ha
Nettobaulandfläche (alt):	13,13 ha
Nettobaulandfläche (neu):	8,57 ha
Bebaubare Fläche (NBF x 0,60) alt:	7,88 ha
Bebaubare Fläche (NBF x 0,60) neu:	5,14 ha
Verkehrsfläche (alt):	2,37 ha
Verkehrsfläche (neu):	1,51 ha

Grünflächen (alt)	3,06 ha
Grünflächen (neu)	3,43 ha
Versiegelte Fläche nach Planung (alt):	10,25 ha
Versiegelte Fläche nach Planung (neu):	6,65 ha

4.3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Städtebauliches Konzept

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt im östlichen Bereich der Ortsgemeinde Gemünden und stellt eine Entwicklungsfläche für Wohnbebauung dar, die schon seit Beginn der 90er Jahre den Bedarf an Wohnbauflächen der Ortsgemeinde deckt.

Aufgrund von Abweichungen zwischen ursprünglich geplanten Verkehrsflächen und tatsächlicher Erschließung sowie durch die Umstellung des Entwässerungssystems ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplan fiel auf, dass die ausgewiesenen Flächen insgesamt den Bedarf der Gemeinde übersteigen. Daher wurde die Gesamtfläche des Bebauungsplanes reduziert. Die Erschließungsanlage wurden umstrukturiert, um eine spätere Umsetzung der angedachten Entwässerung zu gewährleisten. Die Lage des Baugebietes ist weiterhin aus dem Flächennutzungsplan der VG Kirchberg entwickelt. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 13,56 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Das geplante Baugebiet fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

Wasserwirtschaftliches Konzept

Die Maßnahmen für die Wasserversorgung, für die Entwässerung, die Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers, sowie des Schmutzwassers sind detailliert unter Punkt 6 dieser Begründung beschrieben. Weiterer diesbezüglicher Aussagen bedarf es nicht.

Landespflegerisches Konzept / Klimaschutz

Das landespflegerische Konzept zielt darauf ab, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen und Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes durchzuführen.

Die Details zu dem landespflegerischen Konzept sind dem folgenden Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.

Abfallerzeugung / Umweltverschmutzung und Belästigungen

Es ist davon auszugehen, dass durch die Veränderung des Baugebietes keine erheblich umweltbelastenden Abfallerzeugnisse anfallen. Die üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) können im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt werden.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Unfallrisiko

Das Risiko umweltbeeinträchtiger Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

4.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der relevanten Schutzgüter

Lage, Topografie - Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsgemeinde Gemünden. Begrenzt wird das geplante Baugebiet im nördlich durch die „Werner-Zwiebelbergstraße“ und östlich durch die vorhandene Bebauung des Gebietes „Auf Ehren“. Im südlichen grenzt das geschlossene Waldgebiet des Soonwaldes welches sich in Ost-Westrichtung erstreckt direkt an das Plangebiet. Westlichen grenzt einen Gehölzstreifen von dem weiter westlich gelegenen Ortskern ab. Visuell betrachtet handelt es sich um eine in nördliche Richtung geneigte Fläche. Das für die Planung vorgesehene Gebiet ist bereits teiler-schlossen und bebaut. Neben der vorhandenen Wohnbebauung sind innerhalb des Planungsgebietes landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und der östlich gelegene Gehölzbestände vorhanden.

Bewertung: Das landschaftsbildprägende Element ist der bewaldete Kammzug des Soonwaldes. Im Plangebiet ist ansonsten die landwirtschaftliche Bodennutzung landschaftsbildprägend. Durch die Neuplanung keine erfolgt keine wesentliche Belastung der Topographie oder des Landschaftsbildes.

Geologie und Boden – Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund sind devonische Schiefer. Es handelt sich um Tonschiefer mit unterschiedlichem Sandgehalt in denen vereinzelt quarzitische Sandsteine eingelagert sind. Die Bodenausbildung führte zu Rankern und Braunerden. Der Boden weist aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Erosionsgefährdung auf. Die Plangebiet kartierte Altlastenflächen wurde aktuell untersucht und weist kein Gefährdungspotential für die angrenzende Wohnbebauung auf.

Bewertung: Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Beeinträchtigt wird der Bodenhaushalt durch die Versiegelung. Da durch die bestehenden Nutzungen eine Vorbelastung vorhanden ist, wird die Gesamtplanung nicht zu weiteren gravierende Veränderungen, bis auf die zusätzliche Versiegelung führen.

Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser

Auf Grund der geologischen Besonderheiten wiesen die Böden kein nennenswertes Porenvolumen auf. Der klüftige Untergrund sorgt für eine rasche Versickerung.

Bewertung: Für das Oberflächenwasser besitzt das Plangebiet keine und für das Grundwasser eine geringe Bedeutung. Entsprechend ist die Empfindlichkeit des Wasserpotentials zu bewerten.

Klima – Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Lage und dem südlich angrenzenden Waldbereichen ist das Plangebiet gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt, so dass Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten sind. Die versiegelten und bebauten Flächen führen zur Bildung von Wär-

meinseln. Die gute Durchlüftung des Gebietes sorgt jedoch für einen ausreichenden Luftaustausch.

Bewertung: Im Plangebiet erlangt das Klimapotenzial eine geringe Bedeutung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Schutzgebiete

Im vorliegenden Bereich bildet der Eichen- Hainsimsen-Buchenwald die heutige potenzielle natürliche Vegetation.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden.



Der westlich im Plangebiet vorhandene waldartigen Gehölzbestand als Fläche BK-6110-0003-2009 (Wiesen und Gehölze W Gemünden) mit dem folgenden Schutzstatus kartiert: „Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften, Biotoptypen der gesetzlich geschützten Biotope“

Beschreibung der Biotopfläche: *Wiesenareal mit NO angrenzendem Tälchen mit Gehölzbeständen und Bachlauf (Bachlauf geschützt nach § 30 BNatSchG)*
Größere Wiesenfläche in Ortsrandlage, im südlichen Teil ein Streuobstrest mit schütterem Hochstammbestand. Das Grünland ist in Teilen relativ mager, andere Teile sind etwas fetter. NO grenzt ein kleines Bachtälchen an, hier verläuft ein kleineres Fließgewässer (dem Lametbach Wasser zuführend) tlw. tief eingeschnitten. Gehölze bedecken den Bachverlauf komplett. Im angrenzenden Offenland noch eine abgesetzte Strauchhecke. Lokal bedeutsam aufgrund des Komplexes aus Offenland und Gehölzen, außerdem der Bachlauf als pauschal geschützter Biotoptyp.

Schutzziel: *Erhalt des Komplexes. Die Ortsrandlage bedingt eine hohe Gefährdung durch Inanspruchnahme der Flächen z.B. bei Bauprojekten (kleinere Teile der ursprünglich kartierten Fläche sind bereits durch ein Baugebiet verloren gegangen)*

Der kartierte Inselbereich an der Flurstücksgrenze der Parzelle 12 und 13 in der Flur 4 kann nicht erhalten werden, da diese Flächen für die Erschließungsstraße mit Entwässerungsanlagen benötigt wird. Die weiteren dargestellten Bereiche können durch die Verkleinerung des Plangebietes erhalten werden, insbesondere der westliche Randbereich des Plangebietes ist entsprechend zum Erhalt der Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Tierwelt: Eigene tierökologische Untersuchungen wurden für das Plangebiet nicht durchgeführt. Zu erwarten sind Arten der Siedlungsbereiche wie Haussperling, Feld-

star, Star und Grünling sowie Vertreter von Biotoptypen wie Baumhecke, Gärten, Parks und Offenland, usw. Es sind keine seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten.

Bewertung: Das Plangebiet erlangt für den Arten- und Biotopschutz im Bereich der geschützten Flächen eine hohe Bedeutung. Die angrenzenden Flächen erlangen auf Grund des vorhandenen Bestandes und der bestehenden Nutzungen eine geringe Bedeutung.

Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet liegt in einer mäßig gut strukturierten und mäßig naturnahen geneigten Fläche. Gut strukturierte Erholungsbereiche sind in Umfeld bis auf örtliche Wanderwege und örtliche Ziele im Naturpark Soonwald-Nahe nicht vorhanden.

Bewertung: Das Erholungspotenzial des Bereiches und die Bedeutung für das Landschaftsbild sind als mittel bis gut einzustufen.

Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach der oben beschriebenen Lage sind keine Kulturgüter und auch keine sonstigen Sachgüter betroffen.

Bewertung: Da keine Kulturgüter betroffen sind kann eine entsprechende Bewertung nicht erfolgen.

Immissionen – Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet wirken nur Immissionen von der angrenzenden dörflich strukturierten Ortslage ein. Vom Plangebiet gehen Immissionen aus, die einem herkömmlichen dörflichen Wohngebiet entsprechen.

Bewertung: Für das Schutzgut Mensch und für den Immissionsschutz hat das Plangebiet somit geringe Auswirkungen.

4.6 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Böden

- Gefahr durch Verunreinigung von Böden durch Schadstoffe.
- Verlust von Böden durch Abgrabung und Versiegelung.
- Beeinträchtigung durch Verdichtung und Aufschüttungen.

Die genannten Beeinträchtigungen treten beim Baubetrieb auf und lassen sich durch entsprechende Regelungen vermeiden und minimieren. Dies ist nach den allgemeinen technischen Vorschriften durch die Bauleitung sicherzustellen.

Wasserhaushalt

- Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.
- Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes.
- Verlust der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Verschärfung der Abflusssituation.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung, Retentionsflächen und der Anregung zur Verwendung von versickerungsfähigen Pflaster.

Klima

- Aufheizung der Luft über versiegelten Flächen mit Bildung anthropogener Wärmeinseln.
- lufthygienische Belastung durch betriebsbedingte Emissionen und erhöhtes Kfz-Aufkommen.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehenen Festsetzungen von Gehölzpflanzungen, die der Frischluftproduktion im eingeschränkten Maß dienen.

Arten und Biotope

- dauerhafter Verlust von besiedelbaren Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehene Festsetzung zum Erhalt der bereits kartierten Biotope innerhalb des Plangebietes und durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen des landespflegerischen Begleitplanes

Landschaftsbild/Erholung/Umfeld

- Störung des Landschaftscharakters und der gesamträumlichen Wirkung durch Änderung der Gestalt und der Nutzung von Flächen.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehenen festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen. Die Erholungs- und Freizeitnutzung wird durch das geplante Projekt nicht beeinflusst.

4.7. Nullvariante

Mit der Nullvariante bleibt der derzeitige Zustand wahrscheinlich unverändert. Es ist jedoch auch möglich, dass die extensiven Nutzungsformen entfallen und die Freiflächen mit der Zeit verbuschen. Mit der Nullvariante sind auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die anderweitig zu kompensieren sind.

4.8. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes insgesamt städtebaulich und ökologisch verträglich am Standort erfolgt, die zu erwartenden Auswirkungen und die Wechselbeziehungen in der Summe einen geringen Umfang erreichen und ausgeglichen werden können.

Die bisherigen Feststellungen des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die dementsprechend getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kompensation des Eingriffstatbestandes sind ausreichend.

5. Fachbeitrag Naturschutz

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetze geschaffen. Baugebiete stellen eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen dar, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig tangiert werden kann.

Nach den Naturschutzgesetzen ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Daher sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes im Fachbeitrag Naturschutz darzustellen und im Bebauungsplan festzusetzen und zu integrieren.

Um diese Zielvorstellungen und Entwicklungen gemäß aufzuzeigen und entsprechende naturschutzfachliche landespflegerische Ziele zu entwickeln, sind folgende Schritte zu vollziehen:

- Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft;
- Erarbeitung der landespflegerischen Zielvorstellungen;
- Erstellung der landespflegerischen Festsetzungen;
- Beschreibung der zeitlichen Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen.

5.1 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

Naturräumliche Einheit: Untere Simmerner Mulde angrenzend an Grosser Soon

Heutige potenzielle natürliche Vegetation: Auf den Hochflächenriedeln ist die HPNV vom Hainsimsen-Buchenwald geprägt.

Planung vernetzter Biotopsysteme:

Bestand: Wohnbauflächen und Grünlandflächen

Ziel: Entwicklung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

Geologischer Aufbau: Die bodenbildende Gesteinsart, der vorherrschende Hunsrückschiefer bildete im Pleistozän die vorhandenen Braunerden und Parabraunerden als Verwitterungsböden aus. Die Böden sind im Allgemeinen als flachgründig zu bezeichnen. Lediglich in den Talauen bildeten sich mächtigere tonige – lettige Bodenprofile aus.

Oberflächengestalt: 304 m – 344 m über NN

Wasserkreislauf: Im Plangebiet bildet der Lametbach gefällemäßig den Hauptvorfluter.

Bioklimatische Verhältnisse: Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum (3 km²). Bebaute und versiegelte Flächen stellen auf Grund der Abgasimmissionen bioklimatische Belastungsräume dar. Durch die versiegelten Flächen erfolgt eine zusätzliche Wärmespeicherung.

Da das Plangebiet direkt an Frischluftproduktionsflächen angrenzt, ist für einen ausreichenden Luftaustausch zwischen dem Belastungsgebiet und den Frischluftproduktionsflächen gesorgt.

Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform anzutreffen. Bei den Wiesenflächen innerhalb des Gebietes handelt es sich um intensiv genutzte Mähwiesen. Der westlich im Plangebiet vorhandene waldartige Gehölzbestand als Biotopfläche BK-6110-0003-2009 (Wiesen und Gehölze W Gemüden) stellt ein im Plangebiet einen Talbereich mit Gehölzbeständen und Bachlauf dar. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits erschlossen und bebaut. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von der vorhandenen differenzierten Nutzungsstruktur, auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen, geprägt.

Detaillierte tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung Grünfink, Blaumeise, Amsel, Kohlmeise, Feld- Haussperling und die Elster beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Siedlungsbereiche und das umgebende Offenland, wobei Gehölzbestände in Offenlandbereichen und die Waldrandnähe eine wesentliche Rolle spielen.

Geschützte oder wertvolle Biotope: Am westlichen Rand des Plangebiet befindet sich ein waldartiger Gehölzbestand, welcher als Fläche BK-6110-0003-2009 (Wiesen und Gehölze W Gemüden) mit dem folgenden Schutzstatus kartiert: „Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften, Biotoptypen der gesetzlich geschützten Biotope“ ist.

Beschreibung der Biotopfläche: *Wiesenareal mit NO angrenzendem Tälchen mit Gehölzbeständen und Bachlauf (Bachlauf geschützt nach § 30 BNatSchG)*

Größere Wiesenfläche in Ortsrandlage, im südlichen Teil ein Streuobstrest mit schütterem Hochstammbestand. Das Grünland ist in Teilen relativ mager, andere Teile sind etwas fetter. NO grenzt ein kleines Bachtälchen an, hier verläuft ein kleineres Fließgewässer (dem Lametbach Wasser zuführend) tlw. tief eingeschnitten. Gehölze bedecken den Bachverlauf komplett. Im angrenzenden Offenland noch eine abgesetzte Strauchhecke. Lokal bedeutsam aufgrund des Komplexes aus Offenland und Gehölzen, außerdem der Bachlauf als pauschal geschützter Biotoptyp.

Schutzziel: *Erhalt des Komplexes. Die Ortsrandlage bedingt eine hohe Gefährdung durch Inanspruchnahme der Flächen z.B. bei Bauprojekten (kleinere Teile der ursprünglich kartierten Fläche sind bereits durch ein Baugebiet verloren gegangen)*

Der innerhalb der Wohnbaufläche dargestellte Gehölzstreifen wurde bei der Ortsbeobachtung nicht mehr vorgefunden, wahrscheinlich wurde dieser zur besseren Bewirtschaftung der Fläche in Unkenntnis der Kartierung entfernt. Der westliche Randbereich des Plangebietes ist entsprechend zum Erhalt der Fläche im Bebauungsplan festgesetzt, so dass hier die Schutz- und Entwicklungsziele dieser Fläche nicht beeinträchtigt werden.

Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“ und im Naturpark Soonwald-Nahe.

Landschaftsbild: Das geplante Gebiet stellt eine nach Norden geneigte Fläche dar. Die vorhandenen Gehölzbestände werden in den Randbereichen erhalten, so dass durch die Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert wird.

5.2 Voraussichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit den gegenseitigen Wechselbeziehungen der verschiedenen Landschaftsfaktoren, Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt und Pflanzen- und Tierwelt, ist durch die anthropogene Nutzung beeinflusst. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass sich die beschriebenen Standortfaktoren, insbesondere die Vegetationsstrukturen, verändern. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist auf Grund der Wohnnutzung sowie die landwirtschaftlichen Bodennutzung, als mäßig naturnah zu bezeichnen. Der östlichen und westliche Randbereich des Plangebietes mit seinen vorhandenen Gewässern und Gehölzbereichen ist dauerhaft zu erhalten.

5.3 Bewertung der durch die Planung betroffenen Potentiale

Wurde bereits im Umweltbericht vorgenommen.

5.4 Beschreibung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen / Festsetzungen

Nachfolgend werden die landespflegerischen Maßnahmen beschrieben, die zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgesehen werden

- **Anlage** von Gehölzgruppen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes, im Bereich der öffentlichen Grünflächen und am südlichen Plangebietsrand;
- **Durchgrünung** des Plangebietes mit heimischen Laubgehölzen,
- **Erhalt** des bestehenden Gehölzbestandes am westlichen Plangebietsrand
- **Erhalt** der feldgehölzartigen Bewuchses im westlichen Bereich „Am Klopgrab“ aufgrund der Flächengröße erfolgt die Festsetzung als Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung

Entsprechend der vorstehenden Aussagen werden die nachstehenden grünordnerischen Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes getroffen:

Öffentliche Grünfläche

1. Begrünung öffentlicher Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen sind Gehölzgruppen mit jeweils 3 heimischen Laubbäumen und 2 heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind nach der Andeckung von Oberboden mit einer Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regiosaatgutmischung Böschung [70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen] HK 7 / UG 7 – Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZert® Saatstärke: 5 g/m²der Fa. Saaten Zeller) oder vergleichbarer Mischungen zu begrünen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen:

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hasel	-	Corylus avellana
Walnuss	-	Juglans regia
Apfel	-	Malus sylvestris
Birne	-	Pyrus communis

Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Salweide	-	Salix caprea
Grauweide	-	Salix cinerea
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Winterlinde	-	Tilia cordata

Private Grünflächen

1. Begrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen. Als Sortierung für die Pflanzungen sind mindestens zu verwenden:

Pflanzverwendung:

- Bäume verpflanzte Heister, Höhe 200 cm;
- Verpflanzte Sträucher, 100/150 cm Höhe

Laubbäume:

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Gemeine Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eber-Esche	-	Sorbus aucuparia
Holz-Birne	-	Pyrus communis
Speierling	-	Sorbus domestica
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Zweigriffeliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

2. Durchgrünung zwischen den Baugebieten (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Um zwischen vorhandenem Ortsteil "Auf Ehren" und dem neuen Wohnbereich eine sinnvolle Gliederung/Durchgrünung zu erhalten, ist die Zwischenfläche als private Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand festgesetzt. Die standortgemäßen Laubgehölze (wie Eiche, Ahorn, Weide U. a.) mit mehr als 100 mm Stammdurchmesser in Brusthöhe sind zu erhalten. Veränderungen am Gewässerufer dürfen nicht vorgenommen werden.

5.5 Flächenbilanzierung

Flächenermittlung nach Planung:

Beim rechtskräftigen Bebauungsplan "In den Birken", Stand 2. Änderung ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen. Da sich die Plangebietsfläche insgesamt reduziert hat und sich gleichzeitig die Grünflächen vergrößert haben, besteht kein weiterer Kompensationsbedarf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Flächenermittlung aus Punkt 4.3.1 gibt folgende Veränderung wieder:

Bruttobaulandfläche (alt):	18,56 ha
Bruttobaulandfläche (neu):	13,51 ha
Nettobaulandfläche (alt):	13,13 ha
Nettobaulandfläche (neu):	8,57 ha
Bebaubare Fläche (NBF x 0,60) alt:	7,88 ha
Bebaubare Fläche (NBF x 0,60) neu:	5,14 ha
Verkehrsfläche (alt):	2,37 ha
Verkehrsfläche (neu):	1,51 ha
Grünflächen (alt)	3,06 ha
Grünflächen (neu)	3,43 ha
Versiegelte Fläche nach Planung (alt):	10,25 ha
Versiegelte Fläche nach Planung (neu):	6,65 ha

5.6 Verwendung von Erdaushub

Der vorhandene Mutterboden ist bei den weiteren Erschließungsarbeiten so zu behandeln, dass keine Verluste entstehen und eine Verwendung in den Grünflächen vorgenommen werden kann.

Sollten überschüssige Erdaushubmassen anfallen, können diese auf der Erdaushubdeponie des Rhein-Hunsrück-Kreises in Sohren entsorgt werden.

5.7 Immissionssituation

Straßenverkehr:

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Landesstraße L 162.

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes befinden sich in einer Entfernung von min. 73,0 m zum Fahrbahnrand der klassifizierten Straßen L 162. Durch die das Plangebiet tangierenden Straßen sind keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Für die Landesstraße L 162 ergab die Straßenverkehrszählung 2015 DTV 3.127 Kfz/24h, für den Prognosehorizont 2025 (Hochrechnungsfaktor zur SVZ 2015 = 1,041) DTV₍₂₀₂₅₎ 3.255 Kfz/24h.

Durch die das Plangebiet tangierenden Straßen ergaben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel nach der 16. BImSchV und der DIN 18005. (Siehe die folgenden Anlagen).

Gewerbe / Landwirtschaft:

Gewerbebetriebe befinden sich westlich der geplanten Fläche in einem Abstand von ca. 250 - 300 m, es handelt sich um eine ehemalige Sargfabrik mit als Lagerflächen genutzten Hallen und ein Senioren- und Pflegeheim, es ist nicht mit Beeinträchtigungen für das Plangebiet zu rechnen. Da sich durch die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplan die festgesetzten gewerblichen Bauflächen gegenüber dem ursprünglichen FNP reduzieren und sich somit der Abstand zur Wohnbebauung vergrößert ist nicht mit einer Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung zu rechnen. Als weiterer Schutz dient der als Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung festgesetzte Bereich „Am Kloppgraben“ am westlichen Plangebietsrand.

Landwirtschaftliche Betriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 1

Verfahren: "lange, gerade" Fahrstreifen

Emissionsort: L 162

Immissionsort: 3. Änderung Bebauungsplan "In den Birken", Gemünden

Klassifizierte Straße:

Verkehrsbelastung DTV:	3127 Kfz/24h	aus EVZ:	2015
	3255 Kfz/24h	Prognose:	2025
	Anteil GV:	%	Anteil SV: 5,50 %
Zul. Höchstgeschwindigkeit:	PKW: 70 km/h	LKW: 60 km/h	
Entfernung s:	73 m	Gefälle: 3 %	
Höhen:	h _{ge} : 4 m	h _{gi} : 5 m	
	h _m : 4,5 m		
Maßgebende Verkehrsstärke M	tags: 187 Kfz/h	nachts: 26 Kfz/h	
Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags: 4,42 %	nachts: 8,61 %	
Mittelungspegel L _m (25):	tags: 61,36 dB(A)	nachts: 53,77 dB(A)	
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D _v :	tags: -2,95 dB(A)	nachts: -2,52 dB(A)	
Korrektur D _{stro} für unterschiedliche Straßenoberflächen:			0,00 dB(A)
Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D _{stg} :			0 dB(A)
Emissionspegel L _{m,e} :	tags: 58,41 dB(A)	nachts: 51,25 dB(A)	
Pegeländerung D _s :			-3,51 dB(A)
Pegeländerung D _{bm} :			-2,84 dB(A)
Beurteilungspegel L _r :	tags: 52,06 dB(A)	nachts: 44,9 dB(A)	
Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter: Wohngebiet		
16. BImSchV	tags: 59,00 dB(A)	nachts: 49,00 dB(A)	
DI 18005	tags: 55,00 dB(A)	nachts: 45,00 dB(A)	

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

6. Wasserver- und Entsorgung

6.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann durch die direkte Anbindung an das Rohrleitungsnetz der Verbandsgemeinde Kirchberg im Plangebiet erfolgen.

6.2. Abwasserbeseitigung

Allgemeines:

Die bereits erschlossenen Bereiche des Plangebietes (außer Nachtigallenweg, hier Trennsystem) werden, wie auch die Ortslage Gemünden, im Mischsystem entwässert. Bei der Neuberechnung der Zuläufe und Entlastungsbauwerke zur Kläranlage Gehlweiler des AZV Gemünden wurden ca. 80 % der noch nicht erschlossene Teilbereiche des Plangebiets als zukünftig im Trennsystem zu entwässern festgelegt und berechnet. Daher erfolgt die Entwässerung der künftigen Erschließungsbereiche im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das geplante Gebiet entwässert mit der bestehenden Bebauung bereits in die Anlagen der VG-werke Kirchberg. Der noch nicht erschlossene Bereich wird über eine neu zu errichtende Schmutzwasserleitungen an die vorhandenen Anlagen VG-werke Kirchberg angeschlossen und der Kläranlage Gehlweiler zugeführt.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist im bisher erschlossenen Bestand größtenteils im Mischsystem entwässert. Der letzte Erschließungsabschnitt, Bereich Nachtigallenweg, ist bereits im Trennsystem entwässert.

Der Restbereich des Plangebietes wird ebenfalls im Trennsystem entwässert werden.

Es wird angeregt die Nebenanlagen wie Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

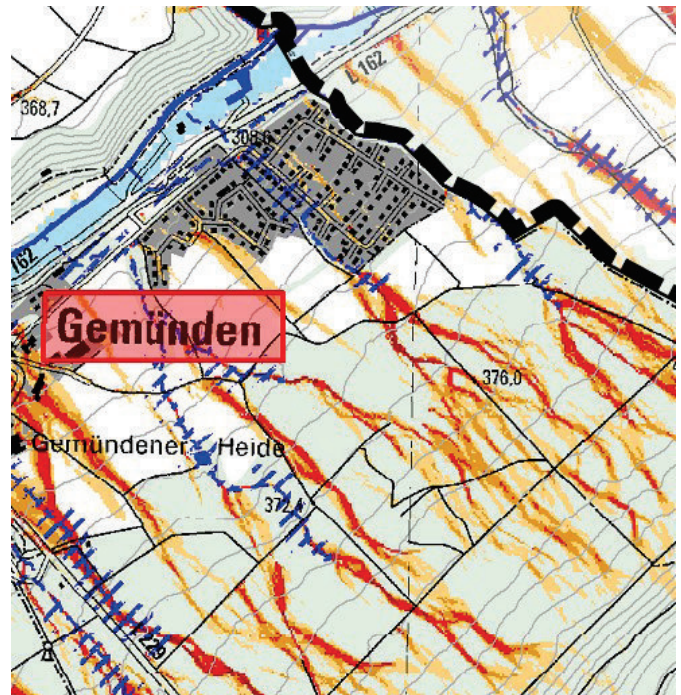
Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Sollte die Speicherkapazität dieser Anlagen bedingt durch einen schlechten Durchlässigkeitswert des Bodens zu gering sein, werden die überschüssigen, nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal, bzw. Muldengräben dem westlich gelegenen angedachten Regenrückhaltebecken zurückgeleitet und gedrosselt dem westlichen Vorfluter „Kloppgraben“ mit finaler Ableitung in den Lametbach zugeleitet, die wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung dieses Regenwassers wurde bereits mit der Erschließung des letzten Bauabschnittes für den gesamten Restbereich des Plangebietes genehmigt (Az. 324-V36-140-04041/017-03 vom 13.02.2003 und Az. 324-V36N-140-04000/113-17 vom 27.03.2018).

Landwirtschaftliche Bodenentwässerung

Anlagen der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung sind im Plangebiet nicht bekannt.

Starkregenvorsorge

Oberhalb der letzten Baureihe im Süden des Plangebietes ist in der öffentlichen Grünfläche ein Muldengraben angeordnet. Dieser dient zum Schutz der unterliegenden Baulandfläche vor oberflächlichem Zufluss von Außengebietswässern im Starkregenfall. Im örtlichen Hochwasserschutzkonzept der Ortsgemeinde Gemünden wird der Bereich südlich des Plangebietes als Hochwasserentstehungsgebiet eingestuft. Diese Information ist auch dem Hochwasserinfopaket der Internetseite „Aktion-Blau Plus“ der Landes Rheinland-Pfalz (<https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/Authors/>). Siehe auch nebenstehender Kartenausschnitt zu entnehmen.



7. Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „In der Birken“ der Ortsgemeinde Gemünden erfolgt eine Verkleinerung der gesamten Plangebietsfläche um ca. 5,05 ha. Die Reduzierung der Plangebietsflächen hat hauptsächlich Auswirkungen auf die noch zu realisierende Nettobaulandfläche sowie die geplanten Verkehrsfläche diese verringern sich zusammen um ca. 5,42 ha. Die im Planbereich festgesetzten Grünflächen vergrößern sich um ca. 0,37 ha.

Außer der Verkleinerung des Plangebietes, wurde auch eine Umplanung der Erschließungsanlagen erforderlich, welche in der aktuellen Planung dargestellt ist und künftig eine Entwässerung im Trennsystem für das Plangebiet gewährleistet.

Die biotopkartierten Flächen innerhalb des Plangebietes werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Anlage:
Textliche Festsetzungen -
Vergleich der Änderungen

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 09.08.2022


.....
Unterschrift

Ausfertigung:

Ortsgemeinde Gemünden
Gemünden, den 13.07.2024

.....
Elke Roos
Ortsbürgermeisterin

Ortsgemeinde Gemünden

3. Änderung Bebauungsplan „In den Birken“

Textliche Festsetzungen – Vergleich der Änderungen

Die Textfestsetzungen wurden neu gegliedert, einige gesetzliche Grundlagen sind heute anders geregelt, dies wurde angepasst. Schwarzer durgestrichener Text entspricht den Textfestsetzungen der bisher gültigen Form..

Blauer Text entspricht den geänderten Textfestsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

~~Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.~~

~~Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO)~~

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Anlagen für Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) sowie Tankstellen (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).~~

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

"ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

~~Im Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse von II als Höchstgrenze festgesetzt.~~

~~Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragendes Keilergeschoß im Sinn des § 2 (4) LBauO handelt (§ 31 (1) BauGB).~~

~~Die Traufhöhe von maximal 4,50 m – gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche – darf nicht überschritten werden. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt Oberkante aufgehendes Mauerwerk und Außenkante Dachhaut.~~

~~Die Frsthöhe von 10,50 m – gemessen ab gleichem Bezugspunkt wie die Traufhöhe – darf nicht überschritten werden.~~


Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
3 WO	TH = 4,50 m FH = 10,5 m
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,4	0,8
Bauweise	Dachform
O ED	gen. Dächer/ 30° bis 48°

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

Ordnungsziffer 1:

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,8
Bauweise	O 	Dachneigung	(0° - 48°)

Ordnungsziffer 2:

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,8
Bauweise	O 	Dachneigung	(0° - 48°)

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird

1.3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

~~3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)~~

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.~~

~~4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)~~

~~Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu einer der am Grundstück angrenzenden Straßen auszurichten.~~

~~6. BEGRENZUNG DER ZULÄSSIGEN ZAHL DER WOHN-EINHEITEN PRO WOHN-GEBÄUDE (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)~~

~~Die maximal zulässige Zahl von drei Wohnungen pro Wohngebäude darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht überschritten werden.~~

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit 6 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB) zulässig.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 sind nur Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB) zulässig.

1.4. REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

~~FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)~~

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

~~Vor den Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten.~~

~~Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Dies gilt für Gartenlauben, Schuppen, Gerätehäuschen.~~

~~Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cbm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LBauO.

Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

1.6. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

~~HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)~~

~~Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände und erschließender Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg bzw. Straßenoberkante hinausragen.~~

~~Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichem Gelände liegen.~~

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >4,60 m – 7,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 9,50 m zulässig.
- Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend

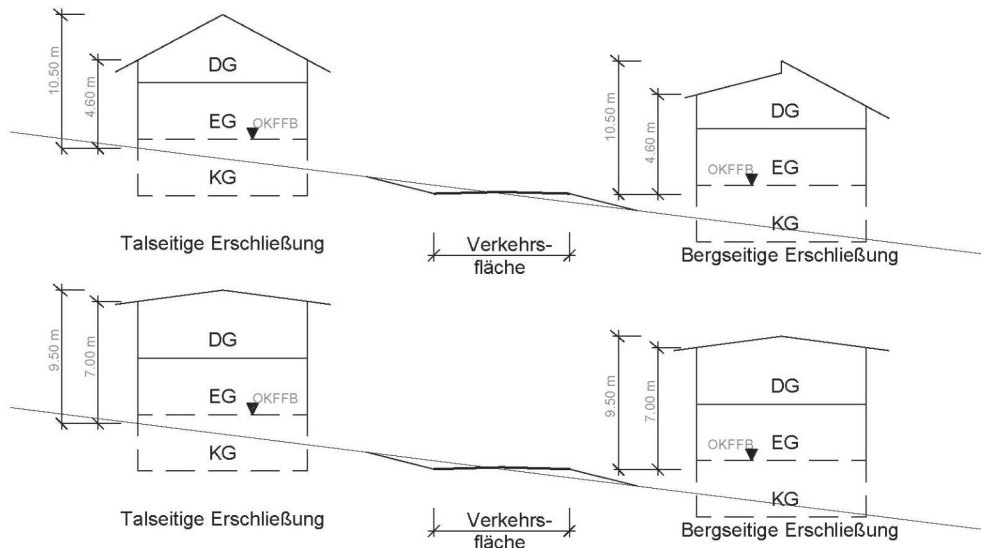
Bei talseitiger Erschließung und für die Grundstücke an den Wendeanlagen gilt der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes.

Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe: Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut); siehe System-Skizze „Bebauung“

System – Skizze / „Lage des unteren Bezugspunktes“



System – Skizze / „Bebauung“



1.7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN -SICHTFLÄCHEN- (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

1.8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

1.9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Bauflächen und Verkehrsflächen zugeordnet.

1.10. FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 (1) Ziffer 18 BauGB)

Im Bereich "Am Kloppgraben" werden Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung "Immissionsschutzpflanzung" festgesetzt, der vorhandene feldgehölzartige Bewuchs ist zu erhalten, zu pflegen und im Sinn einer Immissionsschutzpflanzung zu entwickeln. D. h., es darf kein Kahlschlag durchgeführt werden; Arten- und Altersaufbau sollen verschiedenartig bleiben.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

~~ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 85 (5) LBauO)~~

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.~~

~~DACHGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6)1 LBauO)~~

~~Dachform~~

~~Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdachs zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen sind in ihrer Dachform frei.~~

~~Dachneigung, Dachgliederung~~

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für das Hauptgebäude eine Dachneigung von 30° bis 48° festgesetzt.~~

~~Drempel bzw. Kniestock (Definition: Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) sind bis maximal 1,10 m erlaubt.~~

~~Dachaufbauten~~

~~Dachaufbauten dürfen maximal 3/4 der Firstlänge nicht überschreiten.~~

~~Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind im Bebauungsplangebiet unzulässig.~~

~~Dacheindeckung~~

~~Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Gemünden vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen. Sie darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.~~

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 3/4 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

Die Dacheindeckung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechend sind:

Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau).

2.2. ANZAHL DER STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 LBauO)

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO i: V: m. § 9 (4) BauGB).

2.3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen und zu pflegen. (**erster Satz Festsetzung Alt gleich Neu**) Gestalterische Stein-, Splitt- und Schottergärten sind je Baugrundstück mit einer Fläche von max. 5,00 m² zulässig.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen:

1. Begrünung öffentlicher Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen sind Gehölzgruppen mit jeweils 3 heimischen Laubbäumen und 2 heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind nach der Andeckung von Oberboden mit einer Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regiosaatgutmischung Böschung [70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen] HK 7 / UG 7 – Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZert® Saatstärke: 5 g/m²der Fa. Saaten Zeller) oder vergleichbarer Mischungen zu begrünen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen:

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hasel	-	Corylus avellana
Walnuss	-	Juglans regia
Apfel	-	Malus sylvestris
Birne	-	Pyrus communis
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Salweide	-	Salix caprea
Grauweide	-	Salix cinerea
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Winterlinde	-	Tilia cordata

~~GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)~~

~~Zur Gliederung und Begrünung des Straßenraums sind an den im Straßenraum dargestellten Standorten Bäume I. und II. Größenordnung zu pflanzen, wobei ausschließlich einheimische Laubholzarten zu verwenden sind: Tilia x vulgaris – Linde, Acer pseudoplatanus – Bergahorn, Sorbus aria – Mehlbeere.~~

~~Die Anpflanzungsnotwendigkeit gilt insbesondere auch für die Spielplätze sowie den Dorfplatz.~~

Private Grünflächen

1. Begrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen. Als Sortierung für die Pflanzungen sind mindestens zu verwenden:

Pflanzverwendung:

- Bäume verpflanzte Heister, Höhe 200 cm;

- Verpflanzte Sträucher, 100/150 cm Höhe

Laubbäume:

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Gemeine Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eber-Esche	-	Sorbus aucuparia
Holz-Birne	-	Pyrus communis
Speierling	-	Sorbus domestica
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Zweigriffeliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

2. Durchgrünung zwischen den Baugebieten (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Um zwischen vorhandenem Ortsteil "Auf Ehren" und dem neuen Wohnbereich eine sinnvolle Gliederung/Durchgrünung zu erhalten, ist die Zwischenfläche als private Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand festgesetzt. Die standortgemäßen Laubgehölze (wie Eiche, Ahorn, Weide U. a.) mit mehr als 100 mm Stammdurchmesser in Brusthöhe sind zu erhalten. Veränderungen am Gewässerufer dürfen nicht vorgenommen werden.

3.1. Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

4. Hinweis

4.1. DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

4.2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfließen zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 18003
4. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
8. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
9. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
10. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
11. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
13. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)