

Beilage 2.0

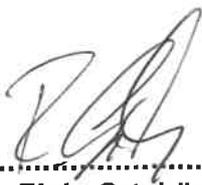
Ortsgemeinde Gumbsheim
Verbandsgemeinde Wöllstein
Kreis Alzey- Worms

Bebauungsplan
"Südlich der Wöllsteiner Straße"
gemäß § 215 a BauGB

2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan

Hinweise und Begründung
inkl. Anlage 2.02 „Staatsanzeiger für
Rheinland-Pfalz vom 24.04.2023“

Gumbsheim, den 12.12.2024



R. Eich, Ortsbürgermeister

Entwurfsverfasser:



mb.ingenieure GmbH,
Rockenhausen im November 2024

2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan - Übersicht

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Siehe Planurkunde (Beilage Nr. 1.0 „Bebauungsplan“)

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Siehe Planurkunde (Beilage Nr. 1.0 „Bebauungsplan“)

C Hinweise

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Aushubentsorgung / Bereitstellung Aushubmasse
- C 5. Schutz Mutterboden
- C 6. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 7. Brandschutz / Trinkwasser
- C 8. Siedlungsentwässerung
- C 9. Erdwärme
- C 10. Kampfmittel
- C 11. Schallgutachten
- C 12. Nachrichtliche Übernahme
- C 13. Artenschutzrechtliches Fachgutachten
- C 14. Sonstige Hinweise

D Anhang zum Satzungstext

Pflanzliste

E Begründung

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Planungsanlass
- E 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- E 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- E 4. Planinhalte und Abwägung
- E 5. Flächenangaben
- E 6. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan
- E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Anlage 2.02 „Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz vom 24.04.2023“

C Hinweise

C 1 Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

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 GDKE.

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.

4. Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de

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

C 2 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen und der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

C 3 Baugrund / Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen.

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkundung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen. Es sind die Anforderungen für das Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird.

Für das Baugebiet werden bauvorhabenbezogene Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft empfohlen.

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

Im Sinne des Gesundheitsschutzes sind die hierzu vom Bundesamt für Strahlenschutz beschriebenen Vorsorgemaßnahmen zu beachten („Radon-Handbuch“).

Es wird auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt

über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

C 4 Aushubentsorgung/Bereitstellung von Aushubmassen

Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BodSchV) sind zu beachten. Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach §7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

C 5 Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

C 6 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Auf Leitungstrassen darf keine Baumpflanzung vorgenommen werden. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Transportleitung. Siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) - „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Februar 2013.

C 7 Brandschutz / Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

mb.ingenieure GmbH, Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Tel. 06361 9215-0, info@mbingenieure-gmbh.de

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Es handelt sich um eine Brauchwassernutzung.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden. Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

Folgende brandschutztechnische Punkte sind im Plangebiet zu berücksichtigen:

- 1) Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Vorgaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (A) vom Februar 2008 sind einzuhalten.
 - 2) Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks ist zu beachten.
 - 3) Bei der Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen sind das Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 2015 und die folgenden Punkte zu berücksichtigen:
 - Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
 - Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
 - Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- 4) Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³ /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³ /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
 - 5) Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
 - 6) Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

7) Es sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 ist zu beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vom Juli 1998 anzuwenden.

8) Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Einhaltung der Feuerwehrverordnung (FwVO) hingewiesen. Insbesondere muss der Einklang der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Einrichtungen und Ausstattungen der betroffenen Feuerwehr beachtet werden.

Hinweis: Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen.

C 8 Siedlungsentwässerung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Entwässerungskonzept im Jahr 2021 erstellt, welches aufgrund der aktuellen Gegebenheiten aktualisiert worden ist (Stand Septem2024). Für eine detaillierte Beschreibung sowie konkrete Aussagen wird an dieser Stelle auf das Entwässerungskonzept verwiesen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser / Niederschlagswasser (u.a. Dachentwässerung) ist zu sammeln und über den Regenwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden abzuführen. Eine verzögerte Rückhaltung über eine Zisterne mit (ganzjähriger) Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Die Versickerung darf lediglich von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Bodens erfolgen, eine direkte Einleitung in den Untergrund ist nicht zulässig, gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung nicht möglich (siehe Geotechnischen Bericht). Somit ist für den geplanten Geltungsbereich ein Regenrückhaltebecken mit einem gedrosselten Abfluss (nach DWA- A 117) in den Dunzelbach vorgesehen.

Bei der Herstellung von Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Gemäß der Bestimmung des § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen soweit sie in einer bisherigen Erlaubnis nicht berücksichtigt sind.

Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft) vorbehalten. Zum Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Als dezentrales Regenrückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken für die Bauplätze Nr. 30, 31 und 32 ist ein Volumen von 25 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen. Das Volumen kann durch Rasen-/Erdbecken, unterirdische Speicherblöcke, Dachbegrüngen, Speicher-

schächte, Brauchwasserzisternen mit Rückhaltefunktionen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Ab- und Überläufe der privaten Regenwassersysteme sind an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen. Der Systemablauf zur Entleerung des Rückhaltevolumens muss auf 2 l/s gedrosselt werden. Eine Entleerung innerhalb von 48 Stunden muss gewährleistet sein, sodass das Volumen für nachfolgende Regenereignisse wieder vollständig zur Verfügung steht.

Beim Einsatz von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung von Niederschlägen besteht eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt.

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen

C 9 Erdwärme

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Alzey-Worms bedarf.

C 10 Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

C 11 Schallgutachten

Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans grenzt unmittelbar die Weinlagerhalle „Schultheiß“ an. Zur Ermittlung der Verträglichkeit des Betriebes und um lärmbedingte Nutzungskonflikte zu vermeiden, wurde eine schalltechnische Immissionsprognose gemäß 18. BImSchV von der Ortsgemeinde Gumbsheim beauftragt. Darüber hinaus wurde die Verkehrslärmeinwirkung der Kreisstraße K 6 „Wöllsteiner Straße“ auf das Neubaugebiet untersucht und

bewertet. Die Ergebnisse werden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sowie Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen. Für nähere Informationen wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen.

C 12 Nachrichtliche Übernahme

Die Zufahrt ins Plangebiet soll abgehend von der Kreisstraße K 6 erfolgen. Da allerdings die Verkehrsfläche bzw. künftige Zufahrt sowie die Flurstücke zur Entwicklung des Baugebietes (im Westlichen Bereich) ursprünglich auf Wöllsteiner Gemarkung lagen, wurde in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Wöllstein die Gemarkungsverschiebung für die Anbindung sowie Überplanung des Neubaugebietes zugestimmt und veranlasst. Der bestehende Wirtschaftsweg wird ebenfalls nach Westen verschoben und gewährleistet zudem den landwirtschaftlichen Fahrzeugen eine sichere Anbindung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund der Wirtschaftlichkeit und hohen Nachfrage wird parallel zur Erschließungsstraße zusätzliche Wohnbaufläche geschaffen. Demnach werden aus der Gemarkung Wöllstein die nachfolgenden Flurstücke dem Gebiet der Ortsgemeinde Gumbsheim zugeordnet: Flur 18 Nr. 85 (Teilfläche von ca. 621 m²), Flur 18 Nr. 13 (Teilfläche von ca. 2.641 m²), Flur 18 Nr.14 (Teilfläche von ca. 338 m², Flur 18 Nr. 15 (Teilfläche von 3.755 m²) sowie Flur 18 Nr. 16 (Teilfläche von 1.034). Es wird an dieser Stelle auf den „Staatsanzeiger“ vom 24. April 2023, Nr. 14, Seite 403 verwiesen (siehe Anlage 2.02).

Auf der bereits bestehenden Kreisstraße K6 wird für das künftige Baugebiet im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem LBM Worms, die Herstellung einer Verschwenkung zur Geschwindigkeits- bzw. Lärmreduzierung entsprechend geprüft und festgelegt. Somit könnte auf eine Linksabbiegerspur ggf. verzichtet werden. Darüber hinaus wird eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze im Rahmen der Anbindung untersucht und dargelegt. Die benannten Punkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung abzuarbeiten.

C 13 Artenschutzrechtliches Fachgutachten

Das Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz wurde von der Verbandsgemeinde Wöllstein für eine artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Im Jahr 2023 gab es entsprechende Nachuntersuchungen, um die artenschutzrechtlichen Belange erneut im Hinblick auf den B-Plan und die Erweiterung des NBG zu berücksichtigen. Das Gutachten beinhaltet die Ermittlung der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten sowie, im Falle der Betroffenheit und soweit, die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Die entsprechenden Maßnahmen und Empfehlungen sind in Kapitel E 7. aufgelistet.

Nach § 39 Abs. 5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG9 vom 29.Juli 2009 dürfen in der Schonzeit vom 01.März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzten oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 mb.ingenieure GmbH, Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Tel. 06361 9215-0, info@mbingenieure-gmbh.de

BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z.B. Biologie o.ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

Im Plangebiet werden insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf- Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen installiert.

- Die Eigentümer der Grundstücke sollen für die Verwendung ökologischer Baumaterialien sensibilisiert werden. Es ist ein Gebot der Stunde, bereits beim Bau von Gebäuden an die Entsorgung der verbauten Materialien zu denken.
- Fensterflächen sollen mit Vogelschlag reduzierenden Gläsern oder Folien ausgestattet werden.
- Zur Verminderung der „Lichtverschmutzung“ sollte eine bewegungssensorgesteuerte Straßenbeleuchtung eingesetzt werden. Außerdem sollte die Beleuchtung ausschließlich nach unten gerichtet werden — auch in den Privatgrundstücken. Die zum Einsatz kommenden Leuchtmittel sollten im insektenfreundlichen Wellenlängenbereich strahlen.

C 14 Sonstige Hinweise

Hinweis der Kreisverwaltung:

Die Stichstraßen können mangels Wendemöglichkeiten nicht vom Müllfahrzeug angefahren werden. Die Tonnen müssen jeweils im Eingangsbereich der Stichstraßen auf der Haupteinfahrungsstraße zur Leerung bereitgestellt werden.

Hinweis der EWR Netz GmbH:

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzeln- den Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen. Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher. Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderli-

chen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie muss eine Transformatorenstation errichtet werden. Hierfür wurde eine nachrichtliche Übernahme des Hinweises in die Planurkunde mit übernommen. Entsprechend der technischen Erfordernisse wird zur Errichtung einer Transformatorenstation eine Grundfläche von bis zu 40 m² benötigt. Im Zuge der Erschließungsplanung wird mit der EWR Netz GmbH diesbezüglich eine genauere Abstimmung durchgeführt.

Bodenordnung:

Eine Umlegung wird für den vorliegenden B-Plan nicht beabsichtigt, da die Flächen im Besitz der Ortsgemeinde sein werden.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Gumbsheim, den
Für die Ortsgemeinde

.....
R. Eich, Ortsbürgermeister

Die Textlichen Festsetzungen (siehe Planurkunde Anlage 1.0) sind zusammen mit den Hinweisen sowie der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.

D Anhang zum Satzungstext

Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

Bäume

- Hochstämme I. Ordnung sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Hochstämme II. Ordnung sind im Mindestabstand von 8,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Laubbäume): 2 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Obstbäume): 2 x verpflanzt, STU 10 - 12 cm
- Baumpflanzungen sind mittels Dreibock und ggf. geeigneten Verbisschutz zu sichern

Sträucher

- Mindestpflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 - 5 Triebe, H 100 - 125 cm

Saatgut:

Als Saatgut ist ausschließlich zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) zu verwenden.

◆ **Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)**

| | |
|---------------|--------------------------|
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| Roskastanie | (Aesculus hippocastanum) |
| Edel-Kastanie | (Castanea sativa) |
| Rotbuche | (Fagus sylvatica) |
| Walnuss | (Juglans regia) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
| Sommerlinde | (Tilia platyphyllos) |

◆ **Bäume 2. Ordnung**

| | |
|------------|--------------------|
| Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Wildapfel | (Malus sylvestris) |

| | |
|--------------|---------------------|
| Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| Wildbirne | (Pyrus pyraaster) |
| Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| Speierling | (Sorbus domestica) |
| Elsbeere | (Sorbus torminalis) |

◆ **Sträucher**

| | |
|-------------------------|---|
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Hasel | (Corylus avellana) |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata) |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Kreuzdorn | (Rhamnus catharticus) |
| Hundsrose | (Rosa canina) |
| Salweide | (Salix caprea) |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| Traubenholunder | (Sambucus racemosa) |
| Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| Gewöhnlicher Schneeball | (Viburnum opulus) |

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

◆ Dachbegrünung:

- a. Mindestens eine Substratschicht von 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung
- b. Begrünung von mindestens 50 % bei einer Dachgröße von 10 m²
- c. Geeignet für Flachdächer in der Neigung 0 - 5 °
- d. Artenauswahl:
 - *Anchusa officinalis* - Gemeine Ochsenzunge
 - *Anthemis tinctoria* – Färberkamille
 - *Aquilegia vulgaris* – Gewöhnliche Akelei
 - *Echium vulgare* – Gewöhnlicher Natternkopf
 - *Eryngium campestre* – Feld-Mannstreu
 - *Geranium sanguineum* – Blutroter Storchschnabel
 - *Gypsophila repens* – Polsterschleierkraut
 - *Hieracium pilosella* – Kleines Habichtskraut
 - *Jasione montana* – Berg-Sandglöckchen
 - *Ononis spinosa* – Dorniger Hauhechel
 - *Origanum vulgare* – Echter Dost
 - *Pulsatilla vulgaris* – Gewöhnliche Küchenschelle
 - *Saxifraga paniculata* – Rispen- Steinbrech
 - *Sedum acre* – Scharfer Mauerpfeffer
 - *Sedum album* – Weißer Mauerpfeffer
 - *Sedum reflexum* – Felsen-Fetthenne
 - *Sedum telephium* - Große Fetthenne
 - *Sempervivum tectorum* – Gewöhnliche Hauswurz
 - *Thymus praecox* – Frühblühender Thymian
 - *Thymus serpyllum* – Sand Thymian

Beispiele für Baum- und Straucharten mit lärmindernder Wirkung:

Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn und Rotbuche

Sträucher: Wolliger Schneeball, Hasel und Holunder.

Beispiele für Baum- und Straucharten mit staubbinder Wirkung:

Bäume: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Rosskastanie, Schwarzerle, Birke, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Stieleiche, Salweide und Sommerlinde.

Sträucher: Hasel, Zweigriffliger Weißdorn und Holunder.

E Begründung

E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Gumbsheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Wöllsteiner Straße“ (A ~ 2,9 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) zu schaffen. Das Planvorhaben stellt eine Erweiterung des Gumbsheimer Siedlungsrandes in südlicher Richtung dar. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Neubaugebiet dient zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnbauland in der Ortsgemeinde Gumbsheim. Aufgrund der günstigen verkehrstechnischen Lage der Kreisstraße K 6 bietet sich die Anbindung des neuen Baugebiets an und sichert somit einen sicheren Anschluss an das Baugebiet. Innerhalb der Ortsgemeinde befinden sich derzeit keine ausreichenden Innenpotenzialen und Baulücken, die der hohen Nachfrage der Ortsgemeinde entgegenkommen können.



Abb.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich der Wöllsteiner Straße", Eigene Aufnahme vom 08.05.2020

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Somit wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Berichtigung der Fläche erforderlich. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass die Planung den Anforderungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 im Rahmen des Normenkontrollverfahrens festgestellt, dass die im Jahr 2017 eingeführte Regelung „13 b BauGB“, die für die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren verwendet worden ist, gegen das Europarecht verstößt und nicht mehr in diesem Sinne angewandt werden darf und mit der Norm am 01.01.2024 aufgehoben wurde. Mit dem § 215 a BauGB wurde eine „Reparaturvorschrift“ eingeführt, die Heilungsmöglichkeiten bis zum 31.12.2024 befristet ermöglicht. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens, wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus

dem Flächennutzungsplanes bleiben bestehen. Demnach wird für die vorliegende Satzung „Südlich der Wöllsteiner Straße“ durch den § 215 a BauGB entsprechend Gebrauch gemacht. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahme und Bedenken im Rahmen der Vorbeteiligung zur UVP-Vorprüfung vom April 2024, wird für die rechtskonforme Weiterbearbeitung des laufenden Verfahrens eine entsprechende Umweltprüfung sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen dargelegt und dem Bebauungsplanverfahren beigelegt, um die Umweltbelange angemessen in der Planung würdigen zu können.

Das Plangebiet kann von Norden über die Kreisstraße K6 „Wöllsteiner Straße“ erreicht werden. Die anschließende Zufahrt zum Plangebiet stellt sich aktuell als nicht ausgebauter Wirtschaftsweg dar, welcher parallel, auf Grund der Gemarkungslage (ehemalig Gemarkung Wöllstein und seit April 2023 zugehörig zur Gemarkung Gumbenheim), ebenfalls als Verkehrsfläche ausgewiesen werden muss. Anschließend wird das Plangebiet dann über die Planstraße erschlossen. Da die geplante Zufahrt zur Kreisstraße K 6 über den aktuell nicht ausgebauten Wirtschaftsweg westlich des Plangebietes erfolgen soll, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend zu erweitern. Der Anschluss des neuen Wohngebietes befindet sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen, welche im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und neu festgelegt wird. Somit wird der bestehende Wirtschaftsweg ebenfalls nach Westen verschoben und gewährleistet somit den landwirtschaftlichen Geräten eine sichere Anbindung zu den Flächen. Aufgrund der Wirtschaftlichkeit und hohen Nachfrage wird parallel zur Erschließungsstraße zusätzliche Wohnbaufläche geschaffen.

Die Entwässerung soll im Sinne einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung im Trennsystem erfolgen. Prozessbegleitend wurde im Jahr 2021 zudem ein Entwässerungskonzept mit Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung einschl. der wasserwirtschaftlichen Ausgleichserfordernisse gemäß § 28 LWG von Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt (seit April 2022 zu mb.ingenieure GmbH in Rockenhausen) erarbeitet. Das Entwässerungskonzept wurde entsprechend den aktuellen Gegebenheiten angepasst und als Beilage zum B-Plan beigelegt.

Aufgrund einer unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Weinlagerhalle eines örtlichen Weinguts wurde ein schalltechnisches Immissionsgutachten erstellt, um mögliche Nutzungskonflikte auszuschließen und ggf. erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen zu definieren. Bezüglich der angrenzenden Kreisstraße K 6 wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darüber hinaus wurde ebenfalls eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um mögliche Konflikte mit geschützten Arten und Biotopen zu vermeiden und diese zu schützen.

E 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Wöllsteiner Straße“ umfasst entsprechend den aktuellen Katasterdaten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 31, 32, 33 und 34 und Flur 18 mit den Flurstücksnummer 13 (teilweise), 14 (teilweise), 15 (teilweise), 16 (teilweise) und auf Flur 18 Flurstücksnummer 85 auf der Gemarkung Gumbsheim entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Der Bebauungsplan wurde für zusätzlich um das Flurstück Nr. 34 auf Flur 13 und die östlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 13, 14, 15 und 16, Flur 18 erweitert. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,9 ha.

E 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die städtebauliche Entwicklung eines Gemeindegebietes wird in ihren Grundzügen im Flächennutzungsplan dargestellt (§ 5 Abs.1 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein ist der Geltungsbereich der vorgelegten Bebauungsplanfassung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans muss eine entsprechende Anpassung bzw. Berichtigung der Flächendarstellung erfolgen (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr.2, 2. Halbsatz BauGB). In Folge dessen ist davon auszugehen, dass die Planung den Anforderungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird.

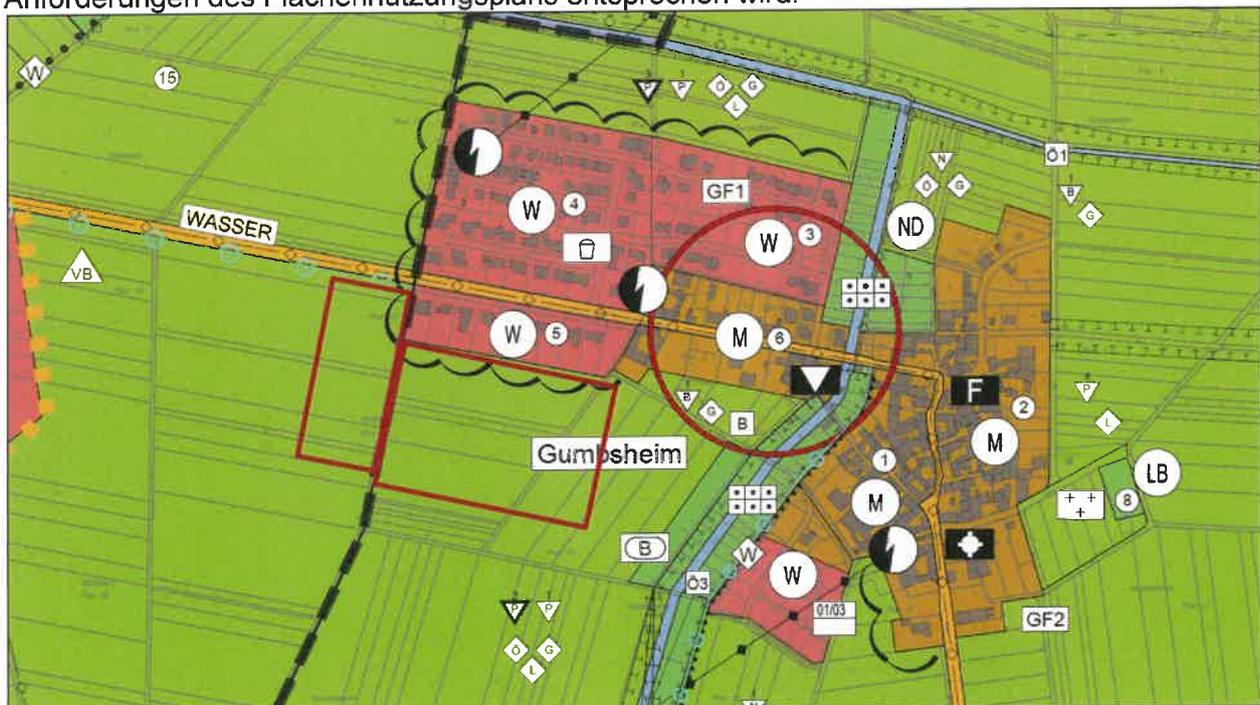


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Wöllstein

E 4. Planinhalte und Abwägung

E 4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Entwicklung eines Baugebietes, dass sich in den bebauten räumlichen Zusammenhang des Umfeldes einordnen soll, wird gemäß Planurkunde ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Um im Plangebiet den Charakter des allgemeinen Wohngebietes zu wahren, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauGB allgemein unzulässig.

E 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation und dem Gestaltungswillen der Gemeinde (u.a. offenere Gestaltungsmöglichkeiten für Bauwillige, Schaffung von künftigen Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken) ausgewiesen, in dem im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 festgesetzt worden sind.

Da im Plangebiet die zulässige Höhe der Hauptgebäude, als ortsbildprägende Bebauung, lediglich über die maximale Firsthöhe (8,50 m ü. OK der Planstraße A , 7,00 m ü. OK Straße für Gebäude mit Flachdach), und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (I und II) gesteuert wird und hier, unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl, somit eine 2,5-geschossige Bauweise möglich wird, soll zur Wahrung und Entwicklung der ortstypischen Bebauung einschränkend noch festgesetzt werden, dass nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen künftig in die Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen. Staffelgeschosse sind zudem im rückwärtigen Bereich sowie zur Straßenseite hin mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, um so die optische Wahrnehmung der Gebäudekubaturen aufzulockern. Für die Bauplätze 1-6 im nördlichen WA 2 wird eine eingeschossige Baureihe mit einer Ost-West-Firstausrichtung festgesetzt. Dadurch soll den angrenzenden Anwohner im bestehenden Wohngebiet im Norden des Neubaugebietes die Aussicht nicht eingegrenzt werden.

E 4.3 Bauweise

Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt sowie, dass Einzel- und Doppelhäuser als Hausformen im WA zulässig sind.

E 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zur Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung weitgehend offen formuliert, das heißt es sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit

sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (u.a. Carports, Garagen, überdachte Stellplätze, etc.).

Bei Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden. Die Stellplatzverordnung ist entsprechend der Landesbauordnung festzulegen bzw. umzusetzen. Zum besseren Verständnis wird ergänzend angemerkt, dass Stellplätze als bloße Abstellflächen von Kraftfahrzeugen definiert werden. Carports stellen überdachte Stellplätze dar, welche jedoch offene Garagen im Sinne der rheinlandpfälzischen „Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen“ (Garagenverordnung vom 13.07.1990) darstellen und mit „geschlossenen“ Garagen formalrechtlich gleichzusetzen sind. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unterscheiden Garagen und Carports im Hinblick auf ihre visuell-ästhetische Wirkung für die Wahrnehmung des Straßenraums.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, deren Flächenumfang durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) ausreichend geregelt ist und die einen untergeordneten Charakter gegenüber Hauptgebäuden aufweisen müssen, wird nur die zulässige Geschossigkeit (max. 1 Geschoss) im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Die Regelungen nach der Landesbauordnung (LBauO) sind ebenfalls zu berücksichtigen.

E 4.5 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Entsprechend dem gemeindlichen Entwicklungswillen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altersgerechte Wohnen“ im Bebauungsplan festgesetzt. Diese soll zum einen die Bebauung mit altersgerechten Wohngebäuden (bspw. behindertengerecht, ebenerdig, etc.), ggf. einer kleineren Parkanlage sowie Parkmöglichkeiten ermöglichen, welche in Gemeinbedarf verbleiben sollen. Hierdurch soll langfristig bspw. älteren Menschen, welche die Unterhaltung eines eigenen Grundbesitzes nicht mehr bewerkstelligen können, die Möglichkeit geboten werden, dennoch in der Gemeinde ansässig zu bleiben.

E 4.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für eine gesicherte öffentliche bzw. verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet wird die als Ringerschließung mit einer Mindestbreite von 6,50 m sowie 7,50 m dimensioniert. Da die geplante Zufahrt zur Kreisstraße K 6 über den aktuell nicht ausgebauten Wirtschaftsweg westlich des Plangebietes erfolgen soll, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend erweitert worden. Der Anschluss des neuen Wohngebietes befindet sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze und ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu abzustimmen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Anbindungsbereich der K6 werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem LBM Worms die Herstellung einer Verschwenkung zur Geschwindigkeit-/ Lärmreduzierung festgelegt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze und das Ortschild werden im weiteren Verfahren nach Westen versetzt. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung im Detail festgelegt.

Die Zufahrt ins Plangebiet soll abgehend von der Kreisstraße K 6 erfolgen. Da allerdings die Verkehrsfläche bzw. künftige Zufahrt sowie die Flurstücke zur Entwicklung des Baugebietes ursprünglich auf Wöllsteiner Gemarkung lagen, wurde in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Wöllstein die Gemarkungsverschiebung für die Anbindung sowie Überplanung des Neubaugebietes zugestimmt und veranlasst. Somit wird der bestehende Wirtschaftsweg ebenfalls nach Westen verschoben und gewährleistet den landwirtschaftlichen Fahrzeugen eine sichere Anbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund der Wirtschaftlichkeit und hohen Nachfrage wird parallel zur Erschließungsstraße zusätzliche Wohnbaufläche geschaffen. Demnach werden aus der Gemarkung Wöllstein die nachfolgenden Flurstücke dem Gebiet der Ortsgemeinde Gumbsheim zugeordnet: Flur 18 Nr. 85 (Teilfläche von ca. 621 m²), Flur 18 Nr. 13 (Teilfläche von ca. 2.641 m²), Flur 18 Nr. 14 (Teilfläche von ca. 338 m²), Flur 18 Nr. 15 (Teilfläche von 3.755 m²) sowie Flur 18 Nr. 16 (Teilfläche von 1.034). Es wird an dieser Stelle auf den „Staatsanzeiger“ vom 24. April 2023 Nr. 14, Seite 403 verwiesen (Anlage 2.02).

Abgehend von der Ringstraße werden im südlichen Bereich zwei abgehende Stichstraßen festgesetzt. Darüber hinaus werden zwei Stichstraßen mit jeweils 4 m abgehend der Planstraße festgesetzt. Weiterhin wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt, sodass die Anforderungen im öffentlichen Verkehrsraum für eine fußläufige Anbindung der Bauplätze und eine ausreichende Dimensionierung der Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (einschl. 3-achsiges Müllfahrzeug) gewährleistet werden. Darüber hinaus ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Wirtschaftsweg“ und „Wendeweg“ im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die beiden Verkehrsflächen dienen zur Anbindung in der Erweiterungsfläche und sollen somit den Landwirten eine Anbindung und Erschließungsmöglichkeit bieten.

E 4.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Plangebiet können sich, vor allem nach der Erschließung des Baugebietes, unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung befinden, die insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Bauplätze zu berücksichtigen sind, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung soll vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich würdigen.

E 4.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

Das Entwässerungskonzept, welches ergänzend zum Bebauungsplan durch die mb.ingenieure GmbH (seit 2022 durch Umfirmierung und damals das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen) aufgestellt wird, orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des geplanten

Baugebiets sowie an der Lage der bestehenden Anschlussmöglichkeiten. Für die genaue Konzeption und Darlegung wird auf das erarbeitete Entwässerungskonzept verwiesen.

E 4.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die textliche Festsetzung soll insbesondere bei der Herstellung des erforderlichen öffentlichen Verkehrsraumes die Belange des Erschließungsträgers (Ortsgemeinde) sichern, um ggf. erforderliche bautechnische Erfordernisse (u.a. Anböschungen des Straßenkörpers) umsetzen zu können.

E 4.10 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

E 4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur gestalterischen Definition des Plangebietes und Konkretisierung der städtebaulichen Gestalt werden im Sinne des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine städtebauliche Integration in die bestehende Nachbarschaft erlauben und gleichzeitig offene Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen schaffen sollen. Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden unter anderem zulässige Dachformen und Dachneigungen abschließend festgesetzt. Zudem erfolgen gestalterische Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als wesentliche Merkmale der Grundstücksgestaltung auf Basis der Ermächtigungsgrundlage LBauO.

E 4.12 Öffentliche und Private Grünflächen

Um der einschlägigen Gesetzgebung des Nachbarschaftsrecht entgegenzukommen, wird der Grünstreifen im Süden mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Das Baufenster weist zum südlichen Grünstreifen einen Abstand von 1,50 m auf. Das bedeutet, dass die nicht überbaubaren Flächen somit 1,50 m Abstand von der Grünfläche aufweist. Die Pflanzung erfolgt gemäß der Pflanzenliste.

Die südliche öffentliche Grünfläche dient als „Entwässerungsgraben“ zur Ableitung des Außengebietswassers sowie zum Schutz der südlichen Bebauung.

Die östlich gelegene öffentliche Grünfläche sowie die Rückhaltefläche im nordöstlichen Bereich wirken sich positiv gegenüber der angrenzenden Weinguthalle aus. Somit wird ein weiterer Schutzabstand zur Halle gewährleistet und bietet den zukünftigen angrenzenden Anwohner Schutz vor Immissionsbelastungen. Unterhalb der Rückhaltefläche ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgesetzt worden, welche gleicherweise einen Abstand zur nächstgelegenen Bebauung aufweist und somit den Immissionsbelastungen entgegenwirkt. Parallel zur westlichen Straße sowie in Richtung der Kreisstraße wurde ein entsprechendes Straßenbegleitgrün ausgewiesen. Im Westen wird keine Eingrünung erforderlich, da die privaten Pflanzengebote hier zu beachten sind und der Wirtschaftsweg ebenfalls den Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche gewährleistet. In der Erweiterung zwischen den Bauplätzen und dem Wirtschaftsweg wurde ebenfalls zur Wahrung des Abstandes und Gewährleistung von Privatsphäre ein 5,00 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Die Grünfläche soll zudem vor Immissionen der Landwirtschaft schützen.

E 4.13 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um eine ökologisch verträgliche Siedlungsentwicklung zu gewährleisten werden, landschaftspflegerische Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen (u.a. umfangreiche Bodenversiegelung, erhöhter Oberflächenabfluss, verringerte Grundwasserneubildung, lokalklimatische Erwärmung, Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes), die mit der Erschließung und Bebauung des Plangebietes verbunden werden können, zu minimieren und auszugleichen. Neben einem Pflanzgebot für die jeweiligen Bauplätze sind bei der Baufeldfreistellung insbesondere artenschutzrechtliche Belange zu beachten (d.h. Rodungsarbeiten nur im Winterhalbjahr gemäß BNatSchG). Zudem sind die unversiegelten Flächen zur Entwicklung eines attraktiven Ortsbildes dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung kommt in Form einer Maßnahme zur Verminderung der Versiegelung und dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser zugute und trägt zum Wärmeschutz im Baugebiet bei.

Die Plangebietsfläche fungiert derzeit als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, welche aus landschaftspflegerischer Sicht keinen hochwertigen Charakter aufweist. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten

Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes, durch die bestehende umliegende landwirtschaftliche Nutzung, hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) hinzunehmen. Zudem wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt und eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen diverse Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Landschafts- und Strukturelemente umgesetzt werden sowie ergänzend Maßnahmen bestimmt werden, um das Baugebiet mittels privater Pflanzgebote sowie dem Verbot einer flächenhaften Grundstücksversiegelung und einer ergänzenden Anpflanzfläche als Ortsrandeingrünung entsprechend aufzuwerten. Da sich die betroffene Eingriffsfläche aktuell als Ackerfläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche darstellt und diese aus landschaftspflegerischer Sicht eine eher geringere Wertigkeit aufweist, kann der durch den Eingriff verursachte Verlust durch die nachfolgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert und im Bebauungsplan gesichert werden:

- Vermeidung von unsachgemäßen Eingriffen in die natürliche Geländetopografie durch eine angepasste Baulandentwicklung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der GRZ unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 17 BauNVO und der GRZ_{max} unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen
- Gestaltungsvorgaben für Geländeregulierungen auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland)
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie eines Pflanzgebotes
- Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung durch das Anpflanzen einer Strauchreihe
- Beachtung der DIN-Normen bei Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser
- Sträucherheckenbepflanzung auf dem südlichen privaten Grünstreifen
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahme A 1-A6 und Ersatzmaßnahme E1

Insgesamt sind die geplanten Kompensationsmaßnahmen dazu geeignet, die geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen.

Zur Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange wurde planbegleitend ein Umweltbericht erarbeitet (siehe Beilage 3.0). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 zu äußern.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) hinzunehmen. Zudem wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild neu geprägt und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft entwickelt.

Mit dem Planvorhaben sind voraussichtlich folgende landschaftspflegerische Eingriffe zu verbinden:

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

| Ermittlung des Biotopwerts vor dem B-Plan (Bestand) | | | | | |
|---|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Grundwert Biototyp | Eigenschaft | Wert [BW/m ²] | Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag | | Biotopwert gesamt [BW] |
| | | | Eigenschaft | Wert [BW/m ²] | |
| HA0 – Acker | Intensiv bewirtschaftet | 6 | | | 167.430 |
| VB3- landwirtschaftlicher Weg | Unbefestigt | 9 | | | 5.796 |
| VB5- Fußweg | Versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg | 0 | | | 0 |
| | | | | Summe | 173.226 BW |
| Ermittlung des Biotopwerts nach dem B-Plan (Planung) | | | | | |
| Grundwert Biototyp | Eigenschaft | Wert [BW/m ²] | Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag | | Biotopwert gesamt [BW] |
| | | | Eigenschaft | Wert [BW/m ²] | |
| HN1 – Gebäude (z.B. Wohngebäude, Schuppen, Stallungen, Gewächshäuser) | Allgemeines Wohngebiet (WA): 16.458 m ² x 0,5 GRZ = 8.229 m ² | 0 | | | 0 |
| HJ2 – Nutzgarten | Allgemeines Wohngebiet (WA): Mäßig strukturreich 16.458 m ² x 0,5 GRZ = 8.229 m ² | 9 | 7 BW (+2 BW Aufwertung) | | 74.061 |

| | | | | | | | | |
|---|---|----|--|--|--|--------------|--|-------------------|
| | → Ausgleichsmaßnahme A2 privates Pflanzangebot | | | | | | | |
| HN1 – Gebäude (z.B. Wohngebäude, Schuppen, Stallungen, Gewächshäuser) | Fläche für Gemeinbedarf: 1.994 m ² x 0,5 GRZ = 997 m ² | 0 | | | | 997 | | 0 |
| HJ2 – Nutzgarten | Fläche für Gemeinbedarf: Mäßig strukturreich 1.944 m ² x 0,5 GRZ = 997 m ² | 9 | | | | 997 | | 8.973 |
| VA0- Verkehrsstraße | | 0 | | | | 3.734 | | 0 |
| VB3- landwirtschaftlicher Weg | Versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg | 0 | | | | 1.509 | | 0 |
| VB5- Fußweg | Versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg | 0 | | | | 176 | | 0 |
| HC2-Grünlandrain | Öffentliche Grünfläche → Ausgleichsmaßnahme A4 | 8 | | | | 928 | | 7.424 |
| BD3a-Gehölzstreifen | Private Grünfläche → Ausgleichsmaßnahme A5 | 11 | | | | 694 | | 7.634 |
| BD3a-Gehölzstreifen | Junge Ausprägung/ Grünfläche → Ausgleichsmaßnahme A1/ A6 | 11 | | | | 1.051 | | 11.561 |
| HM3-Strukturarme Grünanlage | Entwässerungsgraben | 8 | | | | 240 | | 1.920 |
| FS0-Rückhaltebecken | Inkl. Bepflanzung → Ausgleichsmaßnahme A 3 | 10 | | | | 1.795 | | 17.950 |
| | | | | | | Summe | | 129.523 BW |
| DEFIZIT | | | | | | | | -43.703 BW |
| | | | | | | | | -43.703 BW |

| | | | | | | | | |
|--|---|----|--|--|--|--|----------------------------|--|
| Ersatzmaßnahme E1 | | | | | | | | |
| Flur 6, Flurstück Nr. 49 (teilweise) in der Gemarkung Gumbsheim | | | | | | | | |
| Ermittlung des Biotopwerts im Bestand | | | | | | | | |
| HA0- Acker | | 6 | | | | | 3.800 | 22.800 |
| | | | | | | Summe | 3.800 m² | 22.800 BW |
| Ermittlung des Biotopwerts nach der Planung | | | | | | | | |
| ED1- Magerwiese | Mäßig artenreich | 17 | | | | | 3.800 | 64.600 |
| BF3a – Einzelbaum | Jüngere Ausprägung (12 m ² pro Baum) → 25 Stk. x 12m ² = 300 m ² | 11 | | | | | 465 | $\frac{300 \times 11}{1,2 \text{ Faktor}} = 2.750$ |
| | | | | | | Summe | 3.800 m² | 67.350 BW |
| | | | | | | Planung- Bestand = Zwischensumme von gezielter Aufwertung aus E1: 67.350 BW – 22.800 BW = 44.550 BW | | 44.550 BW |

| | | | | | |
|--|--|--|---|--------------|---------------------------------|
| | | | Ausgleich- Defizit = Kompensation 44.550 BW- -43.703 BW = 847 BW | Summe | +847 BW Über- schuss |
|--|--|--|---|--------------|---------------------------------|

Nach Gegenüberstellung und Ermittlung des Biotopwertes vor und nach der Aufstellung des Bebauungsplanes ist anhand der beiden ermittelnden Biotopwerte zu erkennen, dass der Biotopwert nach der Aufstellung der Satzung wieder durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen deutlich höher liegt, da der Eingriff gegenüber dem Ausgleich vollumfänglich kompensiert ist.

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden festgesetzt, die den verursachten Eingriff vollumfänglich kompensieren soll:

Als **Ausgleichsmaßnahme A1** ist auf der privaten Grünfläche eine zweireihige Gehölzhecke als freiwachsende Hecke mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzgruppen zu pflanzen. Der natürliche Habitus ist zu erhalten und Formschnitte sind nicht zulässig. Es ist eine Mindesthöhe von 2,00 m für die Strauchhecke nachzuweisen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Als **Ausgleichsmaßnahme A2** sind die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu nutzen, sowie mit standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum II. Ordnung (STU 12-14 cm) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Als **Ausgleichsmaßnahme A3** ist die Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser als naturnaher Retentionsraum herzustellen und mittels einer extensiven Pflege zu entwickeln. Er dient als Sammelbecken für nicht verunreinigtes Oberflächenwasser, das aus den Regenwasserkanälen des Planungsgebietes und ggf. über Notabflusswege nach Starkregenereignissen zugeführt wird. Das Becken ist mit Sohltiefe von H ≈ 133,40 mNHN (entspr. einer mittleren Tiefe von ca. 1,70 m anzulegen), die Böschungen sind im Neigungsverhältnis 1:1,5 oder flacher zu gestalten. Das Becken ist mit Gräsern und Kräutern wechselfeuchter Wiesen zu begrünen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Die volle Funktionsfähigkeit des Beckens ist durch Kontrolle und Pflegemaßnahmen zu gewährleisten.

Als **Ausgleichsmaßnahme A4** ist die öffentliche Grünfläche als Bühstreifen zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche mit Regiosaatgut „Blühmischung“ aus dem Ursprungsgebiet 9 „Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ einzusäen und entsprechend der Pflanzliste mit Baum- und Straucharten mit lärmindernder und staubbindender Wirkung zu pflanzen.

Als **Ausgleichsmaßnahme A5** ist auf der privaten Grünfläche eine zweireihige Gehölzhecke als freiwachsende Hecke mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzgruppe zu pflanzen. Es ist eine Mindesthöhe von 2,00 m für die Strauchhecke nachzuweisen. Der natürliche Habitus ist zu erhalten und Formschnitte sind nicht zulässig. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Als **Ausgleichsmaßnahme A6** ist auf der öffentlichen Grünfläche eine zweireihige Gehölzhecke als freiwachsende Hecke mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzgruppe zu pflanzen. Der natürliche Habitus ist zu erhalten und Formschnitte sind nicht zulässig. Es ist eine Mindesthöhe von 2,00 m für die Strauchhecke nachzuweisen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Als **Ersatzmaßnahme E1** wird die Fläche (A ~ 3.800 m²) mit der Flurstücksnummer 49 (teilweise), Flur 6 in der Gemarkung Gumbsheim von einer Acker- zur Wiesenfläche entwickelt. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sowie zur Entwicklung zu einer mäßig artenreicheren Wiese mit Streuobstbestand, ist die Aufwertung, Pflege und Erhaltung dieser Fläche entsprechend den nachfolgenden Vorgaben durchzuführen:

- Auf der Fläche sind 25 standortgerechte, gebietsheimische Obstbäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist frühestens einen Tag nach der Mahd abzuräumen.
- Zur Förderung der Artenvielfalt, vor allem des Blütenreichtums, soll die Fläche zunächst für drei Jahre durch mehrmalige Mahd pro Jahr ausgehagert werden.
- Die Fläche ist mit Regiosaatgut „Frischwiese“ aus dem Ursprungsgebiet 9 „Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ einzusäen.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt
- Es besteht ein Mulchverbot im Zeitraum vom 01.04. bis zum 15.08. jeden Jahres

E 5. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,9 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

| Baulandkategorie | Flächenanteile | |
|--|------------------------------|----------------------------|
| | Absolut in m ² | % des Brutto- baulandes |
| 1. Bruttofläche | 28.579 m² | 100,0% |
| 2. Nettobauland | 16.458 m² | 57,59 % |
| Nettobauland x Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4 | 6.583 m ² | 23,03 % |
| Nettobauland x Allgemeines Wohngebiet mit GRZ _{max} 0,5 | 8.229 m ² | 28,79 % |
| 3. Flächen für den Gemeinbedarf | 1.994 m² | 6,98 % |
| 4. Verkehrsfläche | 3.734 m² | 13,07 % |
| 5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ „Wirtschaftsweg“ „Wendeweg“ | 1.685 m² | 5,90 % |
| 6. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser und Regenrückhalt inkl. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 1.795 m² | 6,28 % |
| 7. Private Grünfläche | 1.738 m² | 6,08 % |
| 8. Öffentliche Grünfläche | 1.175 m² | 4,11 % |

Hinweis: Durch Überlagerung und Rundung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert von etwa 100 %.

Rechnung Schwellenwert:

I) Gesamtgröße des Geltungsbereiches = 28.579 m²

II) Berechnung der Grundfläche:

Nettobauland x GRZ_{max} 0,5 = Grundfläche max.

$$16.458 \text{ m}^2 \times 0,5 = 8.229 \text{ m}^2$$

III) Grundfläche inkl. Einberechnung der Gemeindebedarfsfläche

$$1.944 \text{ m}^2 \times 0,5 = 972 \text{ m}^2$$

$$8.229 \text{ m}^2 + 972 \text{ m}^2 = \mathbf{9.271 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2}$$

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 215 a BauGB aufgestellt werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² ausgewiesen wird ($\text{Nettobauland} \times \text{GRZ}_{\text{max}} = \text{Grundfläche}$) und in diesem Fall **nicht überschritten** wird. Die o.g. Flächenermittlung beruht auf den vorliegenden Plangrundlagen und hat einen orientierenden Maßstab zur Bewertung des Planverfahrens. Bei einer abschließenden Flächenermittlung gelten die Flächenangaben der Katastervermessung.

E 6. Hinweise auf Fachplanungen zum Bebauungsplan

I) Schallgutachten

Für die Bearbeitung des Schalltechnischen Gutachtens wurde das Büro GSB GbR aus Sankt Wendel im Juni 2021 beauftragt. Dabei sollte im Rahmen des B-Plans das Plangebiet auf Verkehrslärm, Anlagelärm und auf die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen überprüft und erörtert werden.

Hinweis: Für detaillierte Aussagen bzw. Pläne wird auf das Schallgutachten verwiesen.

Nördlich des Plangebietes verläuft die K 6 'Wöllsteiner Straße'. Ein Großteil des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung zwischen der Wöllsteiner Straße und dem Plangebiet vor den Geräuschemissionen der Straße geschützt. Mit der Erweiterung des Plangebiets nach Westen, rückt dieses näher an die Straße heran und der Schutz der Bebauung entfällt, sodass schalltechnische Konflikte nicht ausgeschlossen werden können. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Weingut 'Schultheiß'. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet können schalltechnische Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Es sind die Geräuscheinwirkungen des Winzerbetriebes auf das Plangebiet zu untersuchen und zu bewerten. Die Einwirkungen des Anlagenlärms werden in Konkretisierung der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' nach der 'Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm)' beurteilt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet

Das Ziel der Untersuchungen zum Verkehrslärm ist es, die auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung durch die K 6 (Wöllsteiner Straße) zu bewerten. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Verkehrslärm wird die DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 i. V. m. dem Beiblatt 1 vom Mai 1987 herangezogen.

Die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Straße im Plangebiet rufen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervor. Die Durchführung von aufwendigen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wird nicht erforderlich. Dies wird wie folgt begründet:

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Baugrenzen nächstgelegenen zur K 6 (Wöllsteiner Straße) können als nicht erheblich eingestuft werden. Der Gesetzgeber sieht erst bei einer Überschreitung der in § 2 der 16. BImSchV aufgeführten Immissionsgrenzwerte ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen bestehen. Die Immissionsgrenzwerte werden bis auf einen kleinen Teilbereich an der zur Wöllsteiner Straße nächstgelegenen Baugrenze im gesamten Plangebiet eingehalten. Auf die Dimensionierung von aktiven Schallschutz-

maßnahmen wird verzichtet. Die Kosten stehen nicht im Verhältnis zu dem angestrebten Schutzziel. Die Ortsgemeinde strebt eine Verschiebung des Ortsschildes nach Westen an. Insbesondere das nordwestliche Baufeld nächstgelegen zur K 6 profitiert von einer solchen Maßnahme. Am Tag und in der Nacht können Pegelminderungen um ca. 1 dB erzielt werden. Aus schalltechnischer Sicht wird die Umsetzung dieser Maßnahme empfohlen.

Erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz werden nicht erforderlich. Es wird lediglich empfohlen, Schlafräume an den der Hauptstraße abgewandten Fassaden hin zu orientieren.

Anlagenlärm im Plangebiet

Die Geräuschimmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb sind am Tag (06.00-22.00 Uhr), an dem überwiegend Betriebstätigkeiten stattfinden, mit der geplanten Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets schalltechnisch verträglich.

Im Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr – lauteste Nachtstunde), in dem saisonal bedingt vereinzelt geräuschintensive Betriebstätigkeiten stattfinden können, wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete großflächig überschritten. Der Umgang mit der schalltechnischen Konfliktsituation, während der Pflanzenschutzarbeiten im Nachtzeitraum kann auch ohne die Umsetzung von Maßnahmen als schalltechnisch verträglich eingestuft werden. Die Arbeiten innerhalb des Nachtzeitraumes treten nur saisonal auf und hängen stark von den Witterungsbedingungen ab. Die Überschreitungen des Immissionsrichtwerts werden aus folgenden Gründen als zumutbar eingestuft:

- § 22 BImSchG bildet die Gesetzesgrundlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen. Hiernach sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nächtliche landwirtschaftlich bedingte Tätigkeiten sind in der Regel unvermeidbar, da sie witterungsbedingt unaufschiebbar sind. Die Gesetzgebung sieht hierfür beispielsweise in § 4 des Landesgesetzes zum Schutz der Sonn- und Feiertage Ausnahmeregelungen für unaufschiebbare Tätigkeiten in der Landwirtschaft vor.
- Betriebstätigkeiten im Nachtzeitraum treten saisonal auf. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 22 BImSchG sind bei einer dauerhaften Geräuscheinwirkung zu erwarten. Dauerhafte Geräuscheinwirkungen in der Nacht oberhalb des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) werden im Plangebiet nicht erwartet. Ferner werden auch bei nächtlichen saisonal bedingten Tätigkeiten der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für seltene Ereignisse 55 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Zunahme Verkehrslärm

Durch die Entwicklung des Plangebiets kommt es auf der K 6 (Wöllsteiner Straße), die das Plangebiet erschließt, zu einer Zunahme des Verkehrs und damit des Verkehrslärms. Aufgrund der

geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, der Lage des Plangebiets unmittelbar im Anschluss an die bestehende Bebauung der Ortsgemeinde sowie der Bündelungsfunktion der Wöllsteiner Straße als Kreisstraße wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft.

Des Weiteren wird für die künftigen Anwohner Wöllsteiner Straße **passive Schallschutzmaßnahmen** zur Lärminderung empfohlen. Hierbei sollten ausreichende Bauschalldämmung der Außenbauteile hervorgebracht werden. Die Verortung von Kinderzimmern und Schlafräumen sollten an der der Wöllsteiner Straße abgewandten Seite der Gebäude vorgesehen werden.

II) Artenschutzrechtliches Fachgutachten

Der Planungsträger beauftragte das Büro viriditas, Dipl.-Biol. Thomas Merz, am 24.04.2020 mit der artenschutzrechtlichen Prüfung des Vorhabens. Die Beauftragung zur Beurteilung der ergänzenden Teilfläche erfolgte am 22.03.2023. Das Gutachten (2021 und 2023) beinhaltet die Ermittlung der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten sowie, im Falle der Betroffenheit und soweit möglich, die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Im Jahr 2023 wurde der Geltungsbereich darüber hinaus um den östlichen Teil des Flurstücks Flur 18, Nr. 13 erweitert. Diese Möglichkeit wurde dazu genutzt, um die Annahmen des im Jahr 2021 erstellten Worst-Case-Szenarios zu überprüfen und das erweiterte Plangebiet zu untersuchen.

Hinweis: Für detaillierte Aussagen wird auf das Artenschutzgutachten verwiesen.

Fazit aus saP:

Ohne vorbereitende und begleitende Maßnahmen des speziellen Artenschutzes verstößt die Planung im Hinblick auf die streng geschützte Art Grauammer und der streng europarechtlich geschützten Feldlerche gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Dies ist somit zunächst nicht zulässig. Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung unter Anwendung der so genannten Legal Ausnahme des § 44 Abs. 5 zu vermeiden sind zwingend Maßnahmen des speziellen Artenschutzes zu berücksichtigen.

Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung ausreichender Habitatkapazitäten für Feldvögel in der Agrarlandschaft des Naturraums ist das geplante Vorhaben voraussichtlich ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 sowie Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) möglich.

Vorgaben und Empfehlungen:

- Beseitigung von Gras-Kraut-beständen außerhalb der Vogelbrutzeit, bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen während der Brutplatzwahl und Brutzeit durch

monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln

- Zur Sicherstellung der Lebensraumansprüche der Feldlerche und Grauammer sind auf mindestens 5.000 m² verteilt auf mindestens zwei Flächen mit einem Mindestabstand von 100 m zueinander Maßnahmen zur Förderung dieser Arten gehölzfrei auszugestalten in Form von Ackerbrachen (einjährige und mehrjährige), Blühstreifen und -flächen. Es sollte stets eine Mischung verschiedener Maßnahmentypen vorhanden sein, bei der kein Typ mehr als ein Drittel der Gesamtfläche der Maßnahmen zur Förderung der Feldbewohner umfasst. Die Maßnahmen können auf wechselnden Flächen, bspw. in Form von Produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK), realisiert werden. Dabei sind die Revieransprüche der feldbewohnenden Arten zwingend zu berücksichtigen. Zielraum für die Maßnahmen ist der Naturraum Wöllsteiner Hügelland und die unmittelbar angrenzenden Bereiche benachbarter Naturräume.
- Als Kompensation für die betroffenen Arten sind Maßnahmen auf wechselnden Flächen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung, bspw. durch nicht zu dicht bepflanzte Brache- und Blühstreifen empfehlenswert. Zusätzlich sind für die Grauammer auf den Maßnahmenflächen mindestens zwei Sitzwarten in Form von Holzpfosten bereitzustellen.
- Für die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen für die Feldbrüter empfiehlt sich das Konzept der Produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (vgl. CZYBULKA et al. 2012 & STIFTUNG WESTFÄLISCHE KULTURLANDSCHAFT, 2012). Dieses ermöglicht es, ohne Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen temporäre Trittsteinbiotope und Refugial-lebensräume auch in intensiv landwirtschaftlich genutzten Gemarkungsbereichen einzu-richten, die normalerweise für Maßnahmen der Kompensation nicht zugänglich sind. Von den Maßnahmen profitieren die Arten der Agrarlebensräume (Agrotopen, s. STEIDL & RINGLER 1997), die sehr häufig von den Eingriffen betroffen sind, jedoch von den klassischen Kompensationsmaßnahmen wie Umwandlung in Dauergrünland, Anlage von Streuobstbeständen und Gehölzen sowie Aufforstung nicht oder nicht in erforderlichem Maß gefördert werden. Zudem profitieren zahlreiche Arten der strukturreichen und exten-siv genutzten Feldflur, die in der modernen Agrarlandschaft keine geeigneten Lebens-bedingungen mehr vorfinden bzw. nicht mehr in der ausreichenden Größe.
- Trotz der Erhaltung der ökologischen Funktionen der Nistplätze von Haussperlingen im nördlichen Kontaktbiotop ist zu empfehlen Nistgelegenheiten für diese Rote-Liste-Art bei der Bebauung zu berücksichtigen.

Durchzuführende Maßnahmen:

Hinweis: Für detaillierte Aussagen und Karten bzw. Pläne wird auf das Artenschutzgutachten/Konzeption der Artenschutzmaßnahmen verwiesen.

Vermeidungsmaßnahmen:

- **Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit:**

Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen und nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb der Vogelbrutzeit (zulässig von Oktober bis Februar). Bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabensflächen in den jeweiligen Bauabschnitten während der Brutplatzwahl und Brutzeit (März bis September) durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.

- **Fachliche Begleitung der Maßnahmen:** Zur Sicherung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen und der Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes sind alle Maßnahmen durch fachkompetentes Personal zu betreuen.

Um in ausreichendem Maße geeignete Ausweichbruthabitate für die Feldbrüter zur Verfügung zu stellen sind im Zuge der Planungsrealisierung die Lebensraumverluste von Feldlerche und Grauammer durch begleitende Maßnahmen zu kompensieren. Hierzu ist eine **qualitative Verbesserung der Lebensraumfunktion verbleibender Ackerflächen** im Naturraum des Inneren Wöllsteiner Hügellandes (Naturraum 227.0) bzw. den unmittelbar angrenzenden Bereichen benachbarter Naturräume durchzuführen. Mit der **Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumfunktion verbleibender Ackerflächen auf ca. 0,5 ha Fläche** in der näheren Umgebung des Eingriffsgebietes (Radius von max. ca. 10 km) kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden.

Die Ortsgemeinde Gumbsheim als Planungsträger hat für die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen entsprechende Flächen für die Durchführung der zwingend durchzuführenden Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumfunktion für die feldebwohnenden Arten Feldlerche und Grauammer bereitgestellt. Das Konzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sieht vor, die Maßnahmen in Form Produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (PIK-Maßnahmen vgl. STIFTUNG WESTFÄLISCHE KULTURLANDSCHAFT et al. 2012) mit vor Ort tätigen Landwirten oder Lohnunternehmern umzusetzen.

Lebensraumverbessernde PIK-Maßnahmen für die betroffenen Arten:

- **Blühstreifen**

Anlage von Blühstreifen mit initialer Ansaat von Blümmischungen aus Regiosaatgut (Herkunftsregion 9).

Turnusgemäßer Umbruch mit Nachsaat in vierjährlichem Turnus.

Mulchen des Blühstreifens im Spätherbst (Oktober).

Größe: 482 m².

Arten: Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze, Grauammer, Wachtel.

- **Mehrfährige Ackerbrache**

Turnusgemäße Bodenbearbeitung zwei- bzw. vierjährlich.

Hierdurch Wechsel unterschiedlich alter Brachestadien von einjährig bis vierjährig.

Mulchen jeder Bewirtschaftungseinheit jährlich im Herbst unter Erhalt von etwa 20 % Altgras.

Bodenbearbeitung durch Grubbern und Eggen oder Fräsen zwei- bzw. vierjährlich.

Größe: 7.125 m².

Arten: Feldlerche, Rebhuhn, Grauammer, Wiesenschafstelze, Wachtel

- **Frässtreifen**

Zur besseren vertikalen Strukturierung älterer Brachestadien Anlage von Frässtreifen innerhalb zwei- bis vierjährigen Brachestadien.

Fräsflächen jeweils 10 x 3 m.

Mindestens 1 Fräsfläche / 200 m².

Größe: 390 m².

Arten: Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze, Wachtel.

| Flurstück(e) | Größe | Ziele | Maßnahmen |
|-----------------|----------------------|--|--|
| Nr. 51 | 6.480 m ² | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ackerbrache Blühfläche (5.958 m²) ▪ Frässtreifen (240 m²) ▪ Staudensaum (704 m²) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenbearbeitung vierjährlich in turnusgemäßem Wechsel (5.958 m²) ▪ Mahd vierjährlich in turnusgemäßem Wechsel (5.958 m²) ▪ initial Bodenbearbeitung durch Grubbern und Eggen oder Fräsen (5.958 m²) ▪ Fräsen zur Offenhaltung einmal jährlich (240 m²) ▪ Mahd dreijährlich in turnusgemäßem Wechsel (704 m²) |
| Nr. 39 und 40/2 | 1.691 m ² | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ackerbrache Blühfläche (1.167 m²) ▪ Blühstreifen (482 m²) ▪ Frässtreifen (150 m²) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenbearbeitung zweijährlich in turnusgemäßem Wechsel (1.167 m²) ▪ Bodenbearbeitung mit Teilansaat vierjährlich (482 m²) ▪ Mahd zweijährlich in turnusgemäßem Wechsel (1.167 m²) ▪ initial Bodenbearbeitung und Ansaat einer Blümmischung (482 m²) |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | <ul style="list-style-type: none">▪ Fräsen zur Offenhaltung einmal jährlich (150 m²) |
|--|--|--|---|

Tabelle 1: Durchzuführende Maßnahmen für betroffene Arten

Von der Planung sind die streng bzw. europarechtlich geschützten Arten Grauammer (*Emberiza calandra*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) betroffen, für welche die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten. Unter der Prämisse, dass die oben genannten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ('CEF') des Lebensraumes sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und Entwicklungsformen der streng bzw. europarechtlich geschützten Arten umgesetzt werden, ist von der dauerhaften Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Arten auszugehen. Somit ist die Realisierung der vorliegenden Planung ohne Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten feldbrütenden Vogelarten möglich und nach fachgutachterlicher Einschätzung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **TA-Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein, Fachbereich III – Bauabteilung, Bahnhofstraße 10, 55597 Wöllstein, Zimmernr. 1.03 (1.OG) zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Gumbsheim, den 12.12.2024
Für die Ortsgemeinde



R. Eich, Ortsbürgermeister



Anlage 2.02

„Staatsanzeiger für Rheinland- Pfalz vom 24.04.2023“

Kreisverwaltungen

1581.

**Gebietsänderung
zwischen der Ortsgemeinde Gumbsheim
und der Ortsgemeinde Wöllstein
(beide in der Verbandsgemeinde Wöllstein,
im Landkreis Alzey-Worms)**

Gemäß den §§ 10 Nr. 4 und 11 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Achten Landesgesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 15. März 2023 (GVBl. S. 71) ergeht aufgrund übereinstimmender Beschlüsse der Ortsgemeinderäte von Gumbsheim und Wöllstein folgende

aufsichtsbehördliche Entscheidung:

Aus der Gemarkung Wöllstein werden folgende noch zu vermessende Flächen ausgedeutet und dem Gebiet der Ortsgemeinde Gumbsheim zugeordnet.

- Flur 18 Nr. 85, Teilfläche von ca. 621 m²
- Flur 18 Nr. 13, Teilfläche von ca. 2.641 m²
- Flur 18 Nr. 14, Teilfläche von ca. 338 m²
- Flur 18 Nr. 15, Teilfläche von 3.755 m²
- Flur 18 Nr. 16, Teilfläche von 1.034 m²

Die Teilflächen sind im anliegenden Lageplan gekennzeichnet.

Die Gebietsänderung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Staatsanzeiger in Kraft.

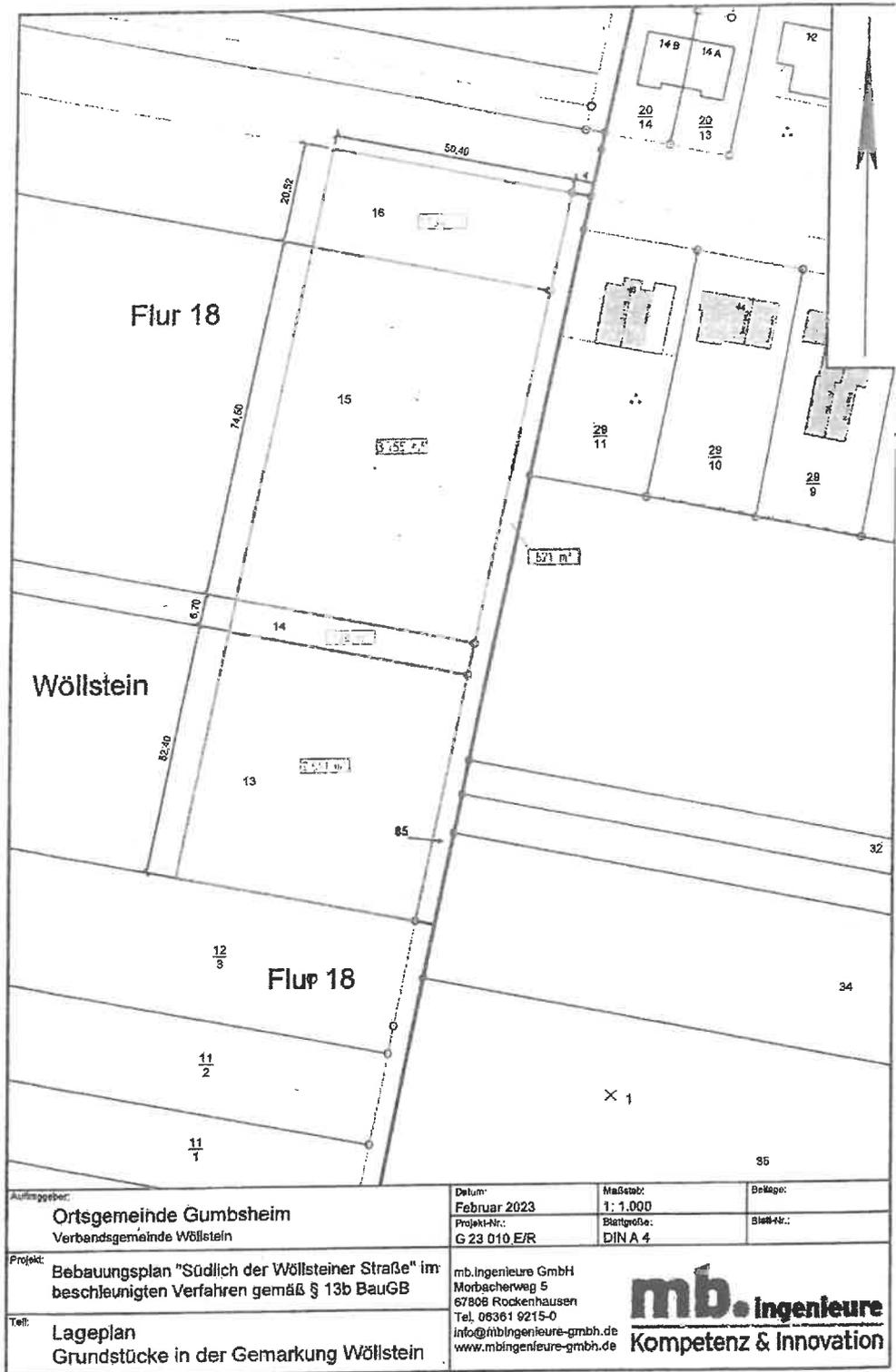
Begründung:

Die Ortsgemeinde Gumbsheim möchte zur Realisierung eines Neubaugebietes die oben genannten Flächen in ihr Gemeindegebiet eingliedern. Dies wird erforderlich, um die ordnungsgemäße Erschließung an der Ortsrandlage sicherzustellen. Eine Vereinbarung gemäß § 11 Abs. 6 GemO wird abgeschlossen.

Alzey, den 17. April 2023

- 20/2-11821/wei -

Kreisverwaltung
Alzey-Worms
Heiko Sippel
Landrat



| | | | |
|--|--|------------------------|------------|
| Auftraggeber: Ortsgemeinde Gumbsheim Verbandsgemeinde Wöllstein | Datum: Februar 2023 | Maßstab: 1:1.000 | Beilage: |
| Projekt: Bebauungsplan "Südlich der Wöllsteiner Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB | Projekt-Nr.: G 23 010 E/R | Blattgröße: DIN A 4 | Blatt-Nr.: |
| Teil: Lageplan Grundstücke in der Gemarkung Wöllstein | mb.ingenieure GmbH Morbacherweg 5 67808 Rockenhausen Tel. 06361 9215-0 info@mbingenieure-gmbh.de www.mbingenieure-gmbh.de | | |

Karte aus drucktechnischen Gründen unmaßstäblich verkleinert

1582.

**Satzung
des Wasser-, Boden- und Weideverbandes
Niederweiler
in 54636 Niederweiler
im Eifelkreis Bitburg-Prüm**

§ 1

Name, Sitz, Verbandsgebiet

(1) Der Verband führt den Namen Wasser-, Boden- und Weideverband Niederweiler. Er hat seinen Sitz in 54636 Niederweiler im Eifelkreis Bitburg-Prüm.

(2) Der Verband ist ein Wasser- und Bodenverband im Sinne des Wasserverbandsesgesetz-

(3) Der Verband dient dem öffentlichen Interesse und dem Nutzen seiner Mitglieder.

Er verwaltet sich im Rahmen der Gesetze selbst. Er kann nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften Beamte im Sinne des Beamtenrechtsrahmengesetzes haben.

(4) Das Verbandsgebiet ergibt sich aus der in der Anlage zur Satzung beigefügten Karte. Das Verbandsgebiet erstreckt sich auf das Gebiet der Gemeinde Niederweiler.

**§ 2
Aufgabe**

Der Verband hat zur Aufgabe:

- a) Beschaffung und Bereitstellung von Wasser für eine Viehweidetränkanlage

**§ 3
Mitglieder**

- (1) Mitglieder des Verbandes sind
- die jeweiligen Eigentümer und Erbbauberechtigten der im Mitgliederverzeichnis aufgeführten Grundstücke und Anlagen (dingliche Verbandsmitglieder),
 - Personen, denen der Verband im Rahmen seiner Aufgaben Pflichten abnimmt oder erleichtert,
 - Körperschaften des öffentlichen Rechts (korporative Mitglieder),
 - andere Personen, wenn sie von der Aufsichtsbehörde zugelassen sind.

(2) Für die Mitglieder ist ein Verzeichnis zu



Staatsanzeiger

für Rheinland-Pfalz

Amtliche Bekanntmachungen

Verbandsgemeindeverwaltung
Wöllstein

Eingang: 24. April 2023

| Fachb. I | | | Fachb. II | | | Fachb. III | | | Werke | | |
|----------|---|---|-------------|---|---|------------|---|---------|-------|-----------|---|
| 0 | 1 | 2 | 0 | 1 | 2 | 3 | 0 | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Akte | | | Rü mit Akte | | | | | NR. 144 | | SEITE 401 | |

MONTAG, DEN 24. APRIL 2023

STAATSANZEIGER

| | Seite | INHALT | Seite | | Seite |
|---|-------|--|-------|---|-------|
| Ministerium des Innern und für Sport | | Gumbsheim und der Ortsgemeinde Wöllstein (beide in der Verbandsgemeinde Wöllstein, im Landkreis Alzey-Worms) | 403 | Öffentliche Bekanntmachung einer Sitzung des Werkausschusses LUFA / Ausschuss für Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Umwelt des Bezirksverbands Pfalz | 407 |
| Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Kommunalen Rates (9. Sitzung am 24. April 2023) | 401 | Satzung des Wasser-, Boden- und Weideverbandes Niederweiler im Eifelkreis Bitburg-Prüm | 403 | Auflösung des Vereins „Förderverein Tennisjugend TC Klüsserath e. V.“ | 408 |
| Ministerium für Wissenschaft und Gesundheit | | Sonstige Veröffentlichungen | | Bekanntmachung des Zweckverbandes Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Nord (SPNV-Nord) Öffentliche Auslegung des beschlossenen Jahresabschlusses des Zweckverbandes Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Nord (SPNV-Nord) .. | 408 |
| Urkunde über die Zusammenlegung der Evangelischen Kirchengemeinde Trinitatis Gemmerich und der Evangelischen Kirchengemeinde Ruppertshofen, beide Evangelisches Dekanat Nassauer Land | 401 | Auflösung des Vereins KEGEL-SPORT-VEREIN NEUSTADT-WIED e. V. | 407 | Auflösung des Vereins FC Niederalben-Erzweiler | 408 |
| Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | | Auflösung des Vereins „Westerwälder Radsportfreunde e. V.“ .. | 407 | Öffentliche Ausschreibungen | 408 |
| Bekanntmachung Förmliches Genehmigungsverfahren nach §§ 4 und 10 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Polyol aus Kunststoffabfällen sowie Rohstoffen | 402 | Auflösung des Pfälzerwald Vereins Ortsgruppe Böhl e. V. | 407 | Stellenausschreibungen | 408 |
| Kreisverwaltungen | | Auflösung des Vereins Ökumenische Sozialstation Brücken e. V. | 407 | Bekanntmachungen der Gerichte | 415 |
| Gebietsänderung zwischen der Ortsgemeinde | | Auflösung des Vereins Nachhaltiges Mehrbachtal e. V. | 407 | | |
| | | Auflösung des Obst- und Gartenbauvereins Höheinöd e. V. | 407 | | |

Ministerium des Innern und für Sport

1578.

Bekanntmachung einer öffentlichen Sitzung des Kommunalen Rates (9. Sitzung am 24. April 2023)

Am Montag, dem 24. April 2023, 14.00 Uhr, findet die 9. Sitzung des Kommunalen Rates in der sechsten Sitzungsperiode in der Aula des Polizeipräsidiums Einsatz, Logistik und Technik, Dekan-Laist-Straße 7, 55129 Mainz, statt.

Tagesordnung:

- Niederschrift über die 8. Sitzung vom 13. Februar 2023

zugsdienst der Abschiebungshafteinrichtung

- Verschiedenes
Mainz, den 29. März 2023

Ministerium des Innern und für Sport
Staatsminister Michael Ebling

Ministerium für Wissenschaft und Gesundheit

1579.

Urkunde über die Zusammenlegung der Evangelischen Kirchengemeinde Trinitatis Gemmerich und der Evangelischen Kirchengemeinde Ruppertshofen, beide Evangelisches

Rechtsverordnung zur Übertragung von Aufgaben auf die Kirchenverwaltung wird nach Anhörung der beteiligten Kirchenvorstände und des Dekanatsynodalvorstands des Evangelischen Dekanats Nassauer Land Folgendes beschlossen:

§ 1

Die Evangelische Kirchengemeinde Trinitatis Gemmerich und die Evangelische Kirchengemeinde Ruppertshofen, beide Evangelisches Dekanat Nassauer Land, werden am 1. Januar 2024 zur „Evangelischen Kirchengemeinde Ruppertshofen - Gemmerich“ zusammengelegt.

§ 2

Die Evangelische Kirchengemeinde Ruppertshofen - Gemmerich ist Gesamtrechtsnachfolgerin der Evangelischen Kirchengemeinde Trinitatis Gemmerich und der Evangelischen Kirchengemeinde Ruppertshofen.