

Beilage 3.0

Ortsgemeinde Gumbsheim
Verbandsgemeinde Wöllstein
Kreis Alzey- Worms

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

Umweltbericht

Aufgestellt: Rockenhausen, im September 2024

mb.ingenieure GmbH
Morbacherweg 5
67906 Rockenhausen
Tel. 06361 9215-0
info@mbingenieure-gmbh.de
www.mbingenieure-gmbh.de

mb.ingenieure
Kompetenz & Innovation

Ortsgemeinde Gumbsheim
Verbandsgemeinde Wöllstein
Kreis Alzey- Worms

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

Umweltbericht

Auftraggeber:



R. Eich, Ortsbürgermeister

Entwurfsverfasser:



mb.ingenieure GmbH, Rockenhausen
im September 2024

Die Ortsgemeinde Gumbsheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Wöllsteiner Straße“ (A~ 2,9 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) sowie eine Fläche für Gemeinbedarf zu entwickeln. Die Naturschutzgesetzgebung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts auszugleichen oder zu ersetzen. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus dem § 15 BNatSchG ableiten. Auf Grundlage der Bebauungsplanaufstellung kommt es somit zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die bewertet sowie bilanziert und die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt wurden. Für das Bebauungsplanverfahren ist begleitend die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 sowie dem § 215 a BauGB i.V.m. § 13a BauGB notwendig.

F 1. Einleitung

F 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die Ortsgemeinde Gumbsheim gehört zur Verbandsgemeinde Wöllstein und liegt im Kreisgebiet Alzey-Worms. Das Untersuchungsgebiet liegt in südlicher Richtung der Ortsgemeinde Gumbsheim inmitten von Ackerland, in direkter Nähe zum Ortsrand. Die Ortsgemeinde Gumbsheim ist über die Kreisstraße K 6 zu erreichen. Der Anlagenstandort kann direkt über die Kreisstraße K 6 sowie Gemeindestraße „Wöllsteiner Straße“ erreicht werden. Der Charakter des Plangebietes wird durch die ackerbauliche Nutzung geprägt und schließt an die Wohnbebauung im Norden in Ortsrandlage an.



Abb.1: Topographische Karte OG Gumbsheim (LANIS RLP, August 2024)



Abb.2: Luftbildauszug OG Gumbsheim (LANIS RLP, August 2024)

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sowie mit einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altersgerechtes Wohnen“ festgesetzt, die vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.

Trotz umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen wird durch den Bebauungsplan ein landespflegerischer Eingriff vorbereitet. Dieser wird durch die Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A 6 sowie der Ersatzmaßnahme E1 kompensiert.

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

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 %.

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.

Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope

1.1.1 Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention (Quelle: LANIS RLP 08/ 2024) festgelegt.

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind somit **nicht** zu erwarten.

1.1.2 Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke (NTP) nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 27 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG (Quelle: LANIS RLP 08/2024) festgelegt.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind daher **nicht** zu erwarten.

1.1.3 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Überschwemmungsgebiete sowie hochwassergefährdeten Bereiche (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete (Quelle: Geoportal Wasser RLP 08/2024) ausgewiesen.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind demnach **nicht** zu erwarten.

1.1.4 Gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine** gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG ausgewiesen.

Allerdings befindet sich östlich vom Planungsgebiet (in ca. 237 m Entfernung) ein schutzwürdiges Biotop:

- „Dunzelbach und Rohrbach bei Gumbsheim“ (BK-6113-0007-2009)

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgebiet und dessen Schutzzwecke sind **nicht** zu erwarten.

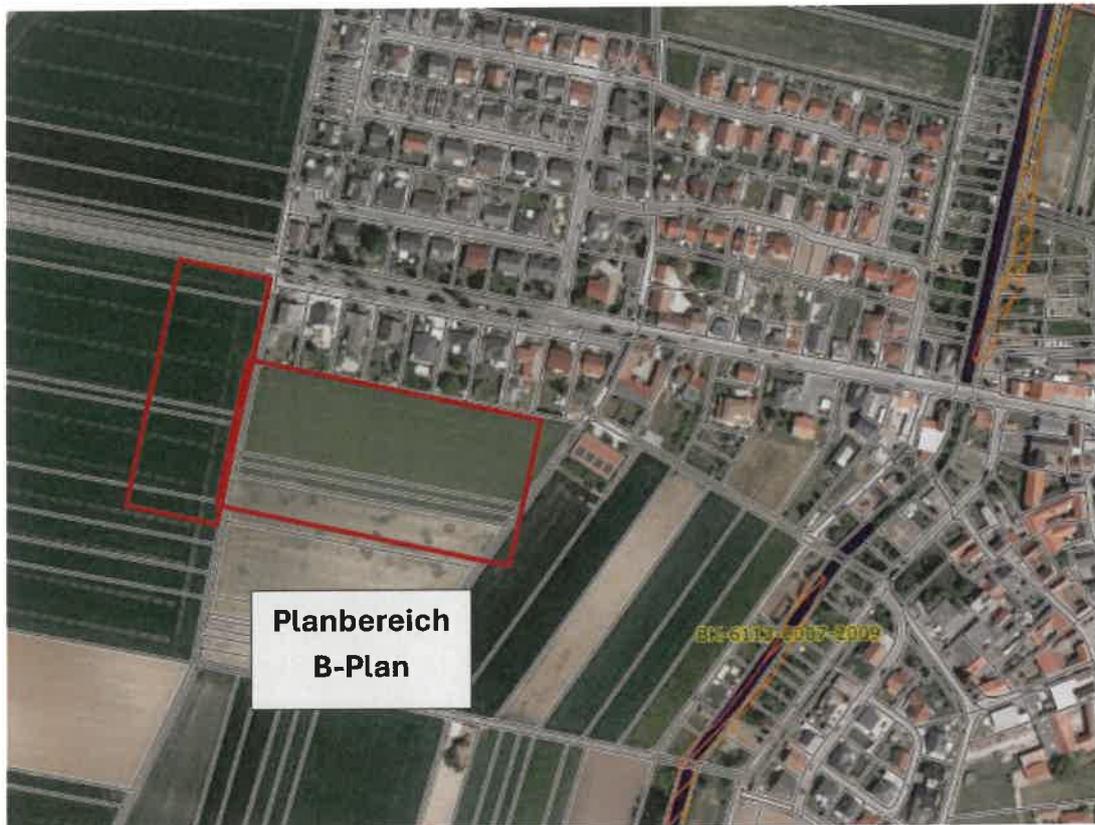


Abb. 3. Auszug Biotopkartierung und Schutzgebiete aus LANIS RLP 2024

Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

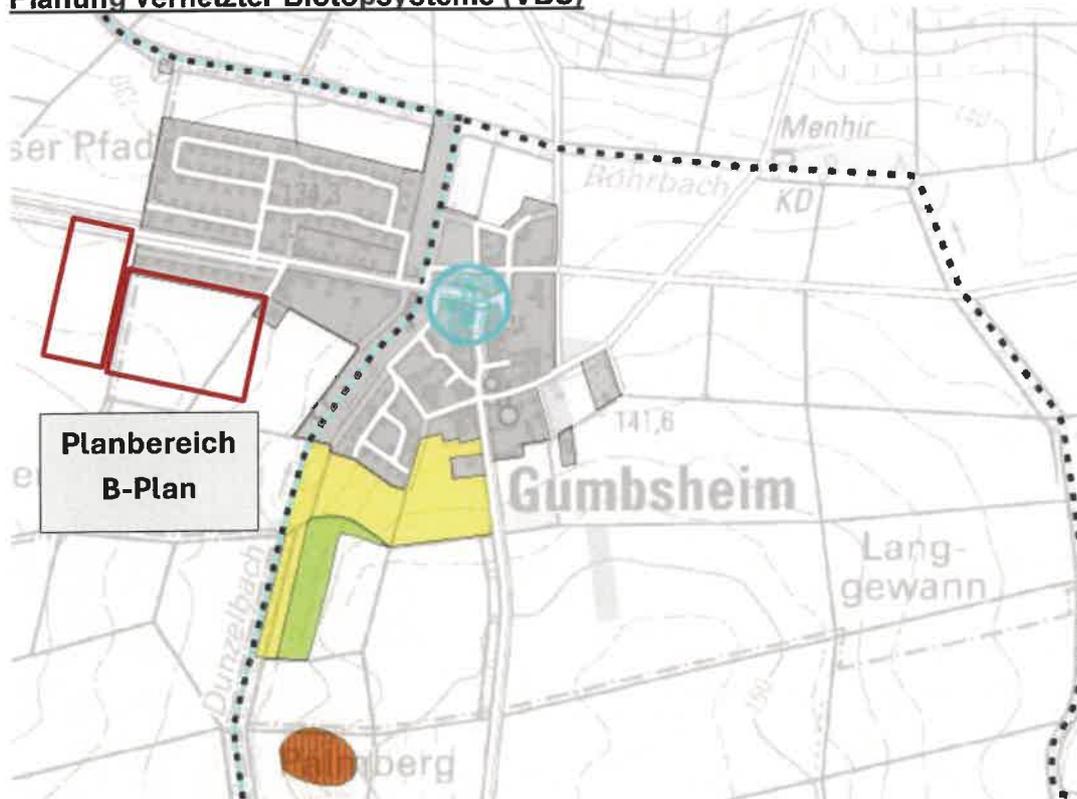


Abb. 4. Auszug Planung Vernetzter Biotopsysteme

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) stellt die regionalen und überregionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes (mit Ausnahme der Siedlungsbereiche) landesweit und flächendeckend dar. Die funktionalen Aspekte der Vernetzung werden dabei besonders berücksichtigt. Ausgehend von den naturräumlichen Gegebenheiten entwickelt die Planung Vernetzter Biotopsystem (VBS) Zielvorstellungen

- zum Erhalt naturnaher Lebensräume,
- zur Entwicklung naturnaher Lebensräume und
- zur biotoptypenverträglichen Nutzung.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme sieht vorwiegend für das Plangebiet eine biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen, Rebfluren und Obstplantagen vor.

Biotopverbund Rheinland-Pfalz

Im Planbereich tangieren keine Flächen des landesweiten Biotopverbundes.

Heutige Potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)

Im Hinblick auf die heutige potenzielle natürliche Vegetation ergibt sich für das Plangebiet vorwiegend ein Perlgras-Buchenwald (BCrw)

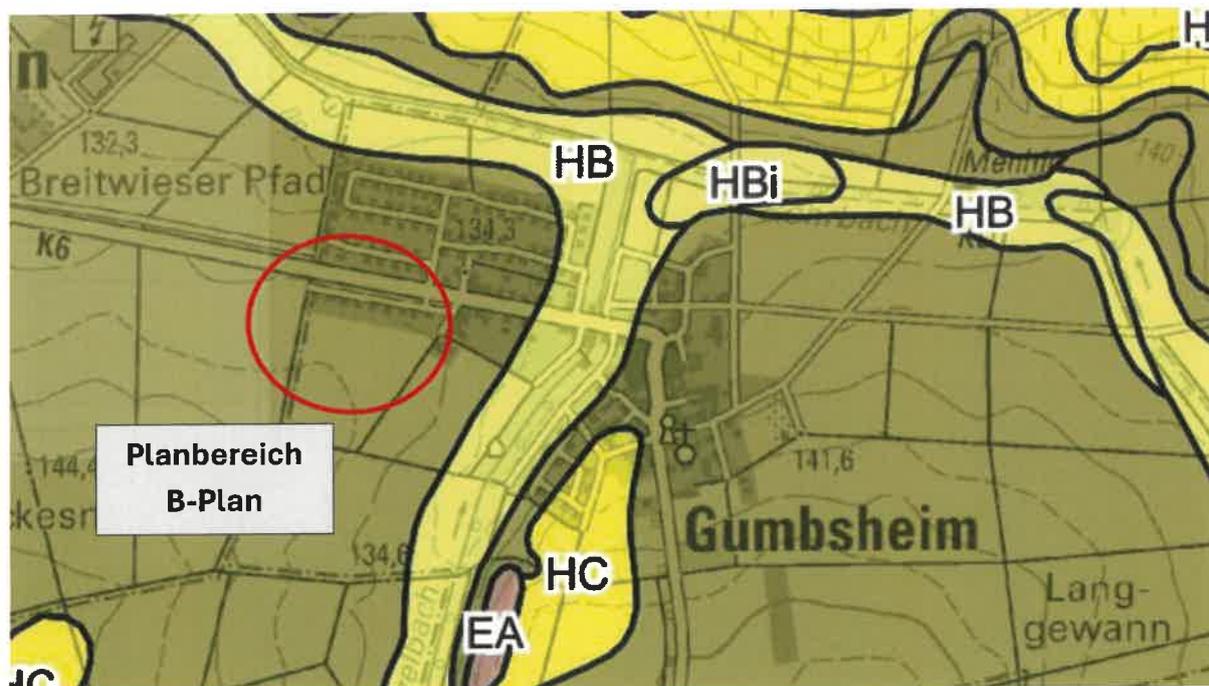


Abb. 5. Auszug Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Ermittlung des Biotopwerts vor dem B-Plan (Bestand)					
Grundwert Biotoptyp	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 Biotoptyp	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	28.579 m²		129. 523 BW
DEFIZIT	129.523 BW-173.226 BW = - 43.703 BW						- 43.703 BW

Ersatzmaßnahme E1					
Flur 6, Flurstück Nr. 49 (teilweise) in der Gemarkung Gumbsheim					
Ermittlung des Biotopwerts im Bestand					
H1A0- Acker		6			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	Zwischen- summe	44.550 BW
			= Zwischensumme von gezielter Aufwertung aus E1: 67.350 BW – 22.800 BW = 44.550 BW		

			Ausgleich- = Kompensation 44.550 BW- -43.703 BW = 847 BW	Summe	+847 Überschuss	BW
--	--	--	---	--------------	----------------------------	-----------

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 Blühstreifen zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche mit Regiosaatgut „Blühmischung“ aus dem Ursprungsgebiet 9 „Oberrheingraben 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 Gehölzgruppen 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 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 **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 artenreichen Wiese mit Streuobstbestand, ist die Aufwertung, Pflege und Erhaltung dieser Fläche 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 „Oberrheingraben 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

F 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgrundlagen

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. § 18 Abs.1 des BNatSchG, in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

Fachplanungen

Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (ROP) von der 4. Teilfortschreibung (April 2022) ist der Planbereich als Sonstige Freifläche, mit Vorranggebiet Landwirtschaft (Z) dargestellt.



Abb. 6. Auszug aus dem ROP Rheinhessen-Nahe für die OG Gumbsheim

Flächennutzungsplan (FNP)

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.

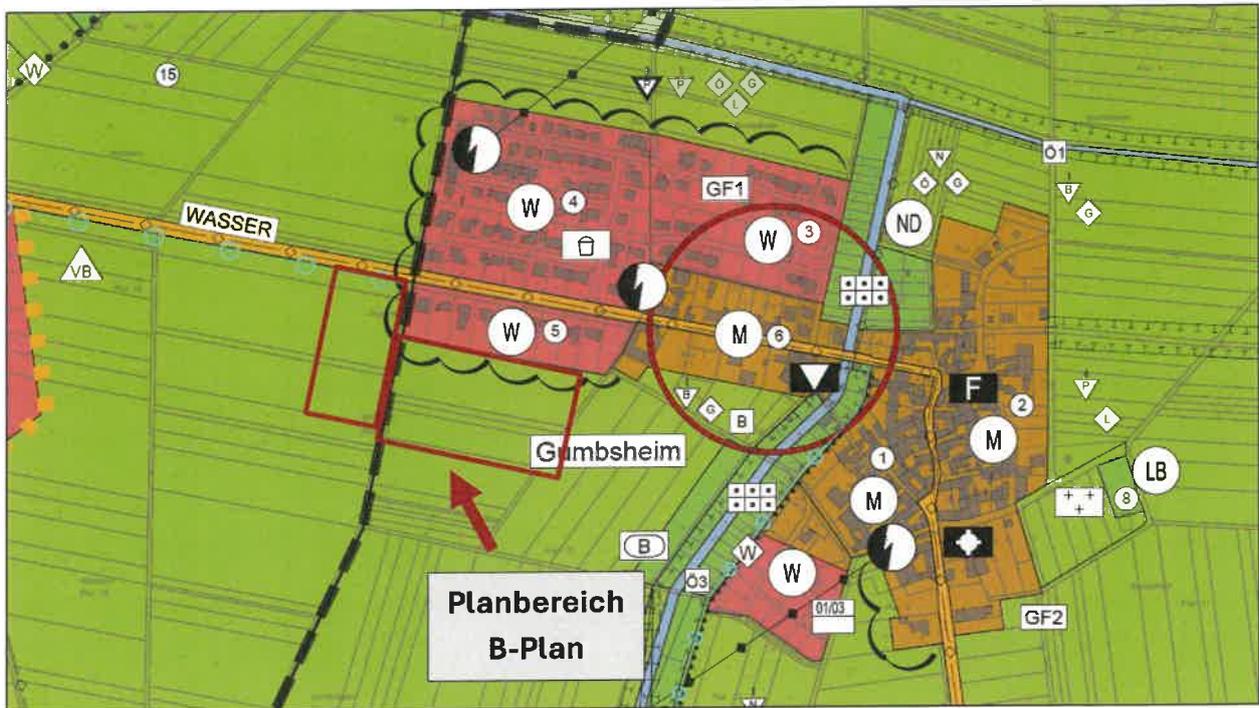


Abb. 7: Auszug aus dem wirksamen FNP der VG Wöllstein

F 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

F 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden deutlich herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich / Ersatz ableiten zu können.

F 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion aufgrund der Ortsrandlage von Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet ist durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie die davon ausgehenden temporären Geruchsemissionen und Staubbelastungen bereits vorbelastet.

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen weist der Untersuchungsraum bezogen auf das Schutzgut Mensch eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Durch das Planvorhaben werden die bestehenden Beeinträchtigungen im Plangebiet (Immissionen, visuelle Beeinträchtigung) nur leicht verstärkt.

Erholungsfunktion

Mit der Entwicklung des Neubaugebietes gehen landwirtschaftliche Flächen, aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt, verloren. Die Beeinträchtigungen liegen jedoch in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen.

Visuell-ästhetische Beeinträchtigungen

Mit der Entwicklung des Neubaugebietes gehen strukturierte ackerbauliche Flächen teilweise verloren. Die hinzukommende Bebauung und die Verschiebung des Siedlungsrandes in den bisherigen Außenbereich beeinträchtigen hinsichtlich der visuell-ästhetischen Wahrnehmung das aktuelle Landschaftsbild. Die Beeinträchtigung bleibt in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen.

Luftschadstoffe/Staub

Verstärkt werden kann die örtliche Vorbelastung (landwirtschaftlicher Verkehr) durch das übliche Siedlungsgeschehen (u.a. Hausbrand), das im Zusammenhang mit der Ausweisung des Neubaugebiets in Verbindung steht. Jedoch sind von der künftigen Bebauung im Plangebiet unter Zugrundelegung gültiger Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Quell- und Zielverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der bestehenden Vorbelastung führen, jedoch wird diese in keinem Fall eine Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte erwarten lassen, sodass zusätzliche Belastungen in der Ortslage bzw. den angrenzenden Wohnbauflächen zu erwarten wären. Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzlichen Luftschadstoffe kurzfristig verflüchtigen.

Geruchsbelästigung

Wenn gleich keine erheblichen Geruchsbelästigungen von der geplanten Bebauung (u. a. Verkehr, Siedlungstätigkeit) zu erwarten sind, da auch hier entsprechende Beeinträchtigungen sich kurzfristig verflüchtigen sollten, so muss die Neubebauung vor allem die bestehende landwirtschaftliche Vorbelastung berücksichtigen. Für den Untersuchungsraum muss aber gelten, dass die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der angrenzenden Nutzflächen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Gerüche aufgrund des Gebotes der planerischen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Etwaige Belästigungen sind als standorttypische Gegebenheiten bzw. Eigenart einer ländlichen Struktur in Kauf zu nehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen im Außenraum bzw. am Siedlungsrand ist ein wesentliches Charakteristikum des ländlichen Raums, da der hier traditionell bedeutsame primäre Wirtschaftssektor prägend ist. Die Aufrechterhaltung der Landbewirtschaftung ist damit zu gewährleisten.

Schall

Im Jahr 2021 wurde eine entsprechende Schalltechnische Beurteilung für das geplante Baugebiet durchgeführt. Nach Untersuchungen zum Verkehrslärm, die durch die Kreisstraße K 6 (Wöllsteiner Straße) auf das Plangebiet einwirken, kam man zum Ergebnis, dass keine aufwendigen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich sind, da keine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt. Allerdings wurden für die künftigen Anwohner der „Wöllsteiner Straße“ passive Schallschutzmaßnahmen zur Lärminderung empfohlen. Hierbei sollten ausreichende Bauschalldämmung der Außenbauteile berücksichtigt werden. Die Verortung von Kinderzimmern und Schlafräumen sollten an der Wöllsteiner Straße abgewandten Seite der Gebäude vorgesehen werden.

F 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Biotoptypen (Pflanzen)

Insgesamt ist erkennbar, dass die Flächen im Untersuchungsgebiet überwiegend der ackerbaulichen Nutzung unterliegen. Nördlich, westlich und östlich schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie unmittelbar in der Nähe des Planbereiches grenzen keine Naturschutzgebiete an.

Zusammenfassend befinden sich innerhalb und um das Planungsgebietes die Biotoptypen:

Biotoptyp	Bezeichnung
HA0	Acker
HN1	Gebäude
HJ2	Nutzgarten
HM3	Strukturarme Grünfläche
VA0	Verkehrsstraße
VB3	Landwirtschaftlicher Weg
VB5	Fußweg
BD3a	Gehölzstreifen
FS0	Rückhaltebecken

Biotoptypen (Pflanzen) – Bewertung

Die nachfolgende Bewertung bezieht sich auf die im jeweiligen Gebiet vorkommenden Biotoptypen sowie, falls erforderlich, auf ganz konkrete Einzelbiotope. Sie basiert im Wesentlichen auf den im Rahmen der Biotoptypenkartierung der Flächen gewonnenen Erkenntnissen vom Zustand der Biotope und der vorkommenden Pflanzenarten und -gesellschaften.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt hier nach einer 6-stufigen Werteskala. Darüber hinaus ist auch das Potenzial der Flächen zur Bewertung heranzuziehen.

Wertbestimmende Kriterien können sich aus der Flora und Fauna, der Vegetation und dem Biotoptyp ableiten:

Flora und Fauna	Artenzahl
	Anzahl gefährdeter Arten
	Häufigkeit der seltenen und gefährdeten Arten im Naturraum
	Populationsgröße und Reproduktionsbiologie der Arten
Vegetation	Artenzusammensetzung der Pflanzengesellschaften
	Seltenheit und Gefährdung der Pflanzengesellschaften
	Hemerobiegrad
Biotoptypen	Vielfalt der Biotoptypen
	Seltenheit und Gefährdung
	Repräsentanz im Naturraum
	Empfindlichkeit (Anfälligkeit/Ersetzbarkeit)
	Beeinträchtigung
	Pauschalschutz nach BNatSchG

Die Bewertung erfolgt in 6 Wertstufen:

0	geringwertig	Biotop entspricht nicht den Mindestanforderungen an Lebensräume aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes
1	weniger wertvoll / mäßiger Biotopwert	Biotop bietet eine Mindestausstattung als Lebensraum, liegt in der Wertigkeit unterhalb der Kartierschwelle für die landesweite Biotopkartierung
2	bedingt wertvoll	Biotop relativ häufig im Naturraum, durchschnittliche Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit nicht gefährdet oder Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, aber Biotopzustand unterdurchschnittlich (geringe Größe, Beeinträchtigung), Einzelvorkommen gefährdeter, aber im Naturraum verbreiteter Arten entspricht der Kategorie III der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Schongebiet
3	wertvoll	Biotop weniger häufig im Naturraum, gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, Vorkommen einer oder mehrerer seltener oder gefährdeter Arten, die auch im Naturraum selten sind, Biotop nur mittel- bis langfristig ersetzbar entspricht der Kategorie IIb der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Schützenswertes Gebiet
4	sehr wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit gefährdet, Vorkommen mehrerer gefährdeter und im Naturraum seltener Arten, Biotop nur langfristig oder gar nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop regional bedeutsam entspricht der Kategorie IIa der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Besonders schützenswertes Gebiet
5	besonders wertvoll	Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit / bundesweit stark gefährdet, Vorkommen zahlreicher gefährdeter und im Naturraum seltener Arten, Biotop nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop überregional bedeutsam entspricht der Kategorie I der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: Hervorragendes Gebiet

In Bezug auf die Leistungsfähigkeit der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen ist festzustellen, dass dem Standort selbst ein nur wenig wertvoller bis mäßiger Biotopwert (Stufe 0 - 1) zuzuschreiben ist. Trotz der ackerbaulichen Nutzung des Standortes sind die Flächen für einzelne Tierarten bzw. Artengruppen potentiell bedeutsam.

Mit der Überplanung der Flächen werden die natürlichen Ausbreitungsmöglichkeiten der ansässigen Pflanzenarten erheblich eingeschränkt. Lediglich für einzelne Kulturfolger können im Rahmen der Überplanung auch neue Flächen für die Lebensraumeignung entstehen. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Biotope sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist dem Untersuchungsraum eine mittlere bis hohe Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Flora und Fauna zuzugestehen.

Tierarten / Fauna

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 durch einen entsprechenden Nachtrag. 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.

Säugetiere

Potenziell vorkommende Säugetiere im Untersuchungsraum sind: Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Brutflügelmaus (*Vespertilio serotinus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Graues Langohr (*Plecotus austriacus*), Siebenschläfer (*Myoxus glis*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaus*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) und Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*).

Vögel

Als potenziell vorkommende Vogelarten sind beispielsweise: Raufußkauz (*Aegolius fundereus*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Grauammer (*Emberizia calandra*), Uhu (*Bubo Bubo*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Steinadler (*Aquila chrysaetos*), Uhu (*Bubo bubo*) und Seidenschwanz (*Bombycilla garrulus*).

Reptilien

Der Standort des Bebauungsplanes ist für die Ausbreitung diverser Reptilienarten teilweise bedeutsam. Allerdings ist das Auffinden von Smaragdeidechsen nicht ganz ausgeschlossen. Es wurden jedoch keine Reptilienarten im Rahmen der Begehungen gesichtet. Da trockenmauerreiche Abschnitte oder von Steinriegeln dominierte Flächen (Hohlräume) im unmittelbaren Planungsbereich nicht vorhanden sind, ist ein Vorkommen der genannten Arten eher unwahrscheinlich. Jedoch stellen die vorhandenen Saumstrukturen ein potenzielles Habitat für Reptilienarten dar. Auch wenn derartige Saumstrukturen grundsätzlich eine bestandsbringende Wirkung für lokale Populationen haben können, so ist dies für den Untersuchungsraum auf Grund der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten.

Mauereidechsen besiedeln wärmebegünstigte Stein- und Felslebensräume, die eine kleinräumige Gliederung an geeigneten Sonnen-, Versteck- und Eiablageplätzen, sowie Nahrungsgründen und Winterquartieren aufweisen. In Deutschland findet man sie insbesondere auch in durch den Menschen geprägten Gebieten wie Weinberglagen,

Bahndämmen, alten Gemäuern, Steinbrüchen und Kiesgruben. Die Bestandsgebäude im Geltungsbereich bieten mögliche Standorte für einen potenziellen Lebensraum an, ein Vorkommen ist möglich. Die vorhandenen Saumstrukturen stellen ein potenzielles Habitat für Reptilienarten dar.

Sonstige Arten

Im Untersuchungsraum ist zudem das Vorkommen von verschiedenen Spinnen- und Laufkäferarten, Libellen, Schmetterlingen (v.a. Tagfalterarten) und Heuschrecken, die vor allem trockene Habitate bevorzugen, wahrscheinlich. Dem gegenüber ist das Vorkommen von Fischen, Weichtieren, Krebsen sowie Amphibien eher unwahrscheinlich, da kein Gewässer in unmittelbarer Nähe aufzufinden ist.

Grundsätzlich ist für den gesamten Untersuchungsbereich festzuhalten, dass Schwerpunkte von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o.g. Leitarten nicht im voraussichtlichen Eingriffsbereich zu erwarten sind. Lediglich das Vorkommen einzelner Individuen ohne erhebliche Bedeutung für eine diesbezügliche lokale Population im Naturraum ist möglich. Um den Prüfungsumfang für ein unkritisches und kleinräumiges Vorhaben einzugrenzen, wird auf eine weitere Auseinandersetzung mit der Fauna an dieser Stelle verzichtet.

Tierarten/Fauna - Bewertung

Im Zuge der Bauflächenentwicklung muss zwischen baubedingten und anlagebedingten Projektauswirkungen für das Schutzgut unterschieden werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Im Zuge der Baustellenabwicklung wird der Boden in vielfältiger Weise beansprucht. Unter anderem wird der Oberboden abgeschoben und zwischengelagert (Bodenumlagerung), wodurch die Vegetationsdecke bei Wiesenflächen bspw. als Nahrungsquelle oder Deckung/Schutzraum verloren geht. Auch die Bodeneigenschaften, die einen direkten Einfluss auf die Ausbreitung bzw. den Lebensraum von Tierarten haben, werden gestört. Damit könnten die im Eingriffsareal befindlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt, sogar zerstört werden. Dieser Konflikt wäre jedoch aufgrund der kleinflächigen Ausdehnung entsprechender Biotope im Eingriffsraum nur für Arten mit einem sehr geringen Aktionsradius sowie einem bestandsprägenden Ausbreitungsschwerpunkt im Eingriffsraum relevant. Eine entsprechende Betroffenheit einzelner nicht mobiler Arten oder Artengruppen ist auf Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse nicht zu erwarten. Somit ist dem Konflikt nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Unter der Voraussetzung, dass die angrenzenden Flächen als Ausweichkorridore verwendet werden können und die Beeinträchtigungen nur zeitlich begrenzt erfolgen, werden keine erheblichen (eingriffsrelevanten) Beeinträchtigungen erwartet.

Im Zuge der Bautätigkeit kommt es zwar nur zu einer kleinräumigen Flächeninanspruchnahme, durch die Bauarbeiten können jedoch Tierarten in ihrer Anwesenheit bzw. ihrem Durchzug behindert bzw. gestört werden. Als Störquellen treten im Einsatz befindliche Baumaschinen, sich bewegende Fahrzeuge und die häufige Anwesenheit von Menschen in Erscheinung, die grundsätzlich sensible Reaktionen auslösen können, wodurch vorübergehend der Funktionsverlust von Teilhabitaten erwartet werden kann. Unter Berücksichtigung, dass im Zuge der Baufeldfreimachung insbesondere ggf. vorhandene wenig mobile Arten jedoch bereits in angrenzende Flächen geflüchtet sind und der geringen Effektdistanzen der o.g. Störungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf einzelne Tierarten zu erwarten - auch da die Störung letztlich zeitlich begrenzt erfolgt. Dementsprechend wird dem Wirkfaktor eine geringe Relevanz beigemessen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Nach der Herstellung der baulichen Anlagen und der Nutzung der Flächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Boden auch weiterhin in vielfältiger Weise beansprucht. Durch die Überbauung der Flächen findet dauerhaft ein Verlust von lokal bedeutsamen Lebensstätten und Nahrungshabitaten statt. Die natürlichen Ausbreitungsmöglichkeiten ansässiger Tierarten werden dadurch partiell eingeschränkt. Auf Grund des anlagebedingten Flächenumfangs der Bebauung sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Einzelindividuen verschiedenster Artengruppen (u.a. Vögel, Fledermäuse, Säugetiere, ggf. Reptilien und Amphibien) durch die Flächeninanspruchnahme betroffen. Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen (u.a. Scheuchwirkungen) sind unter Berücksichtigung vorhandener Ausweichkorridore in den angrenzenden Flächen als nicht erheblich zu klassifizieren. Durch die Überplanung des Bereiches wird zudem die natürliche Ausbreitung der (standorttypischen) Pflanzengesellschaften eingeschränkt. Grundsätzlich sind jedoch keine Beeinträchtigungen von besonders schützenswerten Pflanzenarten und -gesellschaften zu erwarten. Für diverse Kulturfolger entstehen mit der Neubebauung auch neue Flächen für die Lebensraumeignung.

Fazit aus saP (Artenschutzrechtlichen Beurteilung von Büro Viriditas im April 2024):

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 Legalausnahme 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.

In der Artenschutzrechtlichen Beurteilung sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen dargelegt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

F 2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Planungseinheit „Rhein Hessische Schweiz und nördliches Vorland“ sowie der Untereinheit „Wöllsteiner Hügelland“ bieten fruchtbare Böden für gutes Ackerland an.

Die aus oligozänen Tonen, Mergeln und Sanden aufgebaute und stellenweise mit Löß überdeckte Landschaft steigt von 120 m im Norden bis über 350 m im Süden an, wo der Untergrund aus Sedimentgesteinen des Rotliegenden gebildet wird. Wiesbach und Appelbach, die beide im Nordpfälzer Bergland entspringen, sind die bedeutendsten Fließgewässer dieser Planungseinheit. Die Böden sind vorwiegend durch Tschernoseme und Parabraunerde auf Löß und Lößlehm, Rendzina und Braunerde auf Kalkstein, Sand und Mergel sowie Rohboden und Braunerde auf Rotliegend Gesteinen vertreten. Die Planungseinheit wird hauptsächlich von Ackerland bestimmt. Rebland konzentriert sich entlang der Wiesbachniederung und der ehemaligen Bahnlinie Wendelsheim - Armsheim. Der Waldanteil von ca. 5 % konzentriert sich auf die Nordpfälzer Bergland-Ausläufer, die -als Besonderheit innerhalb des gesamten Landkreises- überwiegend waldbedeckt sind.

Als potenzielle natürliche Vegetation dominiert in der Rhein Hessischen Schweiz der Perlgras- und der Waldmeister-Buchenwald (Melico- und Asperulo-Fagetum). Auf den Hängen findet sich ein Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum). Nur kleinflächig bei Gau-Weinheim vertreten ist der Fingerkraut-Traubeneichenwald (Potentillo-Quercetum). In den kalkhaltigen Muldentälern wächst der Feldulmen-Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum ulmetosum). Auf den Nordpfälzer Bergland-Ausläufern bestimmen der Hainsimsen-(Traubeneichen-) Buchenwald (Luzulo-Fagetum inkl. Melampyro-Fagetum) und in ihren Niederungen der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum) sowie Erlen- und Eschen-Sumpfwälder (Pruno-Fraxinetum) das Bild.

Dem Schutzgut ist zusammenfassend, aufgrund der Tatsache, dass im Eingriffsraum überwiegend unversiegelte Bodenflächen in Anspruch genommen werden, eine hohe Schutzwürdigkeit zuzusprechen. Eine Bebauung der Flächen muss sich der vorhandenen Reliefformation möglichst anpassen.

Bewertung

Im Zuge der Bauflächenentwicklung muss zwischen baubedingten und anlagebedingten Projektauswirkungen für das Schutzgut unterschieden werden.

Während der Bauphase setzen die Baustellenfahrzeuge Schadstoffe frei (v. a. Abgase und Schmiermittel), die im Boden abgelagert werden, über Sickerwasserbewegungen bzw. den Oberflächenabfluss in Grund- und Oberflächenwasser gelangen oder als feinste Teilchen (Aerosole) in der Luft schweben und kurzfristig deren Qualität beeinträchtigen. Da ein normaler, störungsfreier Baustellenbetrieb die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht außergewöhnlich mindern dürfte, handelt es sich hierbei um einen nicht relevanten Wirkfaktor. Der Konflikt ist temporär.

Des Weiteren wird der Oberboden im Rahmen der Bautätigkeit abgeschoben, zwischengelagert (Bodenumlagerung) und offene Bodenflächen werden im Zuge von bspw. Arbeiten zur Geländemodellierung verdichtet. Die Bodeneigenschaften dieser Flächen und die damit verbundene Bodenbildung werden temporär gestört. Bei einer sachgerechten Ausführung zur Wiederherstellung der Bestandssituation sind keine negativ nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten (nicht eingriffsrelevanter Wirkfaktor). Dem temporären Konflikt ist somit nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Die dauerhafte Befestigung von Flächen wird gesondert betrachtet.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Verlust von biologisch aktivem Oberboden durch Geländemodellierung und Versiegelung als erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt zu verbinden. Der geplante Bau von Gebäuden, Verkehrsflächen und Stellplätzen führt zu einem erheblichen Verlust von Mutterboden. Diese aktive Bodenschicht steht nach der Durchführung der Planung im Untersuchungsraum nicht mehr zur Verfügung. Das aktive Bodenleben in den oberflächennahen Bodenschichten wird beeinträchtigt und die gewachsene Bodenstruktur durch Geländemodellierung, Geländeeinschnitte, Bodenaustausch- und Bodenaufbaumaßnahmen zerstört. Der Verlust von (Ober-) Boden ist generell als unumkehrbarer Eingriff zu bewerten und der Konflikt somit als hoch einzustufen. Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt. Der geplante Eingriff ist zwingend zu kompensieren, da eine natürliche Regeneration des Schutzgutes nur mit dem Rückbau der baulichen Anlagen möglich erscheint. Zudem ergeben sich Folgewirkungen auf die übrigen Schutzgüter (v.a. Wasser- und Klimahaushalt). Als Kompensation werden die Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A5 und Ersatzmaßnahme E1 festgesetzt.

F 2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Im Eingriffsraum selbst befindet sich kein Graben oder Gewässer, welches aufgewertet werden soll. Im Rahmen des B-Plans wird jedoch eine entsprechende Rückhaltefläche zur Ableitung / Zwischenspeicherung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes errichtet.

Bewertung

Im Zuge der Bauflächenentwicklung muss zwischen baubedingten und anlagebedingten Projektauswirkungen für das Schutzgut unterschieden werden.

Während der Bauphase setzen die Baustellenfahrzeuge Schadstoffe frei (v. a. Abgase und Schmiermittel), die im Boden abgelagert werden, über Sickerwasserbewegungen bzw. den Oberflächenabfluss ins Grundwasser gelangen oder als feinste Teilchen (Aerosole) in der Luft schweben und kurzfristig deren Qualität beeinträchtigen. Da ein normaler, störungsfreier Baustellenbetrieb die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht außergewöhnlich mindern dürfte, handelt es sich hierbei um einen nicht relevanten temporären Wirkfaktor.

Mit der Voll- und Teilversiegelung von unbefestigten Flächen zur Umsetzung der mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffe sind Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes verbunden. Auf befestigte Flächen (u. a. Betonfundamente, geschotterte Zufahrtsbereiche) auftreffendes Niederschlagswasser fließt konzentriert (Gefälle) in die angrenzenden unversiegelten Flächen. Die Versickerungs- und Verdunstungsrate wird durch die Neuversiegelung gestört. Dem Konflikt ist eine hohe Bedeutung beizumessen, jedoch ist eine natürliche Regeneration des Schutzgutes nur mit dem Rückbau der baulichen Anlagen zu erwarten. Der Konflikt ist eingriffsrelevant.

F 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die naturräumliche Planungseinheit „Rheinhessische Schweiz und nördliches Vorland“ mit der Untereinheit „Wöllsteiner Hügelland“ ist klimatisch durch eine deutliche höhenabhängige Stufung gekennzeichnet. In der Rheinhessischen Schweiz wird es nach Nordosten hin wärmer und trockener. Die Apfelblüte (Vollfrühling) beginnt je nach Höhenlage zwischen dem 25. April und dem 5. Mai. Die mittleren Januartemperaturen liegen bei -0,5 bis 1°C, die Juliwerte zwischen 16,5 und 19°C. Die Niederschläge sind in der gesamten Planungseinheit als Folge der Leesituation entsprechend der Höhenlage gering. Sie betragen 500 bis 700 mm.

Das Klimapotential ist charakteristisch für die Planungseinheit. Beeinträchtigungen des Klimas ergeben sich aus den flächigen Versiegelungen in den gebietseigenen und angrenzenden Biotopstrukturen (u. a. Siedlungs- und Verkehrsflächen), die zu mikroklimatischen Erwärmungen führen sowie durch die allgemeinen Umweltbelastungen (u. a. CO₂-Haushalt, Siedlungsbrand). Das Plangebiet liegt in einem Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der geringen Größe werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Funktionalität erwartet. Zusammenfassend ist dem Schutzgut somit eine mittlere Schutzwürdigkeit zuzusprechen.

Bewertung

Mit der Versiegelung von Flächen sind indirekt auch mikroklimatische Änderungen zu erwarten. Bauwerke und befestigte Verkehrsflächen verändern die Strahlungsbilanz – zumindest kleinräumig. Die Anlagen besitzen eine höhere Wärmeabstrahlung als die vorhandenen Strukturen (Ackerflächen), so dass das Gebiet kleinräumig stärker erwärmt wird als bisher. Der Verlust von Versickerungsflächen in Verbindung mit dem Abführen von Oberflächenwässern bewirkt generell ein merkliches Absinken der Luftfeuchtigkeit insbesondere in Trockenwetterperioden, kann aber auch bei Starkregen nach längeren Trockenphasen oder Dauerregen zu extrem hoher Luftfeuchte führen. Höhere Wärmebelastung und Verschärfung der Luftfeuchteverhältnisse bewirken bioklimatische Effekte, die die Thermoregulation von Organismen negativ beeinflussen. Aufgrund des kleinräumigen Effektes auf eine lokalklimatische Funktionseinheit und der bestehenden Vorbelastungen ist der Konflikt als eher mäßig einzustufen und eingriffsrelevant.

F 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum liegt im Landschaftsraum „Wöllsteiner Hügelland“. Die Planungseinheit wird hauptsächlich von Ackerland bestimmt. Rebland konzentriert sich entlang der Wiesbachniederung und der ehemaligen Bahnlinie Wendelsheim - Armsheim. Der Waldanteil von ca. 5 % konzentriert sich auf die Nordpfälzer Bergland-Ausläufer, die -als Besonderheit innerhalb des gesamten Landkreises- überwiegend waldbedeckt sind.

Der Untersuchungsbereich selbst stellt sich als Übergangsbereich von offener Agrarfläche (Wiesen- und Ackerfläche) und dem Ortsrand der Ortsgemeinde Gumbsheim dar. Dem Landschaftsbild ist aufgrund der Vielfalt, der Eigenart und Schönheit ein mittleres bis hohes Schutzpotenzial einzuräumen.

Bewertung

Bezüglich einer visuell-ästhetischen Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität im Planbereich ist festzustellen, dass durch die geplante Bebauung prägende Landschaftselemente, wie ackerbaulich genutzte Flächen, verloren gehen und gleichzeitig die geplante Bebauung in den Vordergrund rückt. Die Siedlungsgrenze verschiebt sich sichtbar nach außen. Dadurch dass auf eine Eingrünung des Baugebietes im nördlichen Randbereich als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme vorerst verzichtet werden soll, erhöht sich die visuell-ästhetische Störung.

F 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen. Sie sind von Bedeutung, wenn ihre Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Kultur und Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand vom Planvorhaben nicht direkt betroffen, jedoch wird auf das mögliche Vorkommen von bisher nicht bekannten Kleindenkmälern, wie Grenzsteine, in der Ortsgemeinde Gumbsheim hingewiesen.

Durch das Planvorhaben im Untersuchungsraum selbst ergeben sich voraussichtlich keine direkten Auswirkungen, wobei insbesondere visuell-ästhetische Beeinträchtigungen mit einer entsprechenden Fernwirkung zu vermeiden sind. Zudem ist auf die entsprechenden Belange im Rahmen der Erschließung des Gebietes Rücksicht zu nehmen, was in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausdrücklich hervorgehoben wird.

F 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden (Charakterisierend für Klima- und Wasserhaushalt, Arten- und Biotoppotenzial sowie Landschaftsbild), wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Es ergeben sich Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt (Verringerung der Grundwasserneubildung) und das Kleinklima (Erhitzung der Flächen). Artenschutzrechtliche Konflikte können bspw. durch die Beachtung der Vegetationsruhe als Ausführungszeitraum für erforderliche Rückschnitt- und Rodungsarbeiten vermieden werden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Planungsraumes bzw. der angrenzenden Flächen (Vorbelastung) sowie der künftigen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausführungen (Höhenbeschränkungen, Minimierung des Versiegelungsgrades etc.) werden die Umweltfolgen und ihre möglichen Wechselwirkungen minimiert.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	-	O	+	O	++	O
Pflanzen	-		+	+	O	+	O	++	O
Tiere	-	+		+	O	+	O	+	O
Boden	--	+	+		O	O	O	O	O
Wasser	--	+	O	-		O	O	O	O
Klima	-	+	O	O	O		O	+	O
Luft	O	+	O	O	O	+		+	O
Landschaft	O	++	+	O	O	+	O		O
Kultur- und Sachgüter	O	O	O	O	O	O	O	O	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ O neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

F 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung im Untersuchungsraum handelt es sich um den Neubau eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer Fläche für Gemeinbedarf.

Die Umweltauswirkungen äußern sich vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden eines erhöhten Oberflächenwasserabfluss sowie einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Immissionen, die mit der geplanten Nutzung entstehen dürften, sollten keine negativ nachhaltigen Wirkungen auf die benachbarte Bebauung besitzen. Für die Überbauung der Flächen sind die Erfordernisse des vorhandenen Radonpotenzials zu beachten, sowie passive Schallschutzmaßnahmen und Empfehlungen zu berücksichtigen, um insbesondere die Sicherheit und Gesundheit des Menschen zu wahren.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und nochmals hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung		
Schutzgut	Beurteilungen der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Temporäre Immissionsbelastung der Haushalte im Wohngebiet durch landwirtschaftliche Nutzung (Ernte etc.) und sonstiges Siedlungsgefüge (Hausbrand etc.), • Geminderte Naturerholung, • Beeinträchtigungen der Landschaftsstruktur / Ortsrandgefüge und Neugliederung des Landschaftsbildes, • Erfordernis des vorsorgenden Radonschutzes, • Erfordernis der genauen Prüfung des geologischen Untergrundes, • Erfordernis einer angepassten landschaftsangepassten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Reliefstruktur, 	- + - - - -
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage- und baubedingte Beeinträchtigungen einzelner Artengruppen, (Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkung), • Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei standortgebundenen bzw. weniger mobilen Arten (Ackerflächen), • Verlust von Oberboden durch Bebauung/Versiegelung behindert natürliche Artenausbreitung, 	- -- -
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Oberboden durch Bebauung/Versiegelung, • Veränderung der Bodenschichten; • Umfangreiche Geländemodellierung (ggf. Geländeeinschnitte); • Baubedingte, temporäre Beeinträchtigungen (Emissionen, Verdichtung), 	-- - -- -
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderung der Grundwasserneubildung, • Erhöhter Oberflächenwasserabfluss mit Verschärfung des Hochwasserabflusses, • Bau- und Anlagenbedingte Beeinträchtigungen (Emissionen) mit teilweise zeitlich begrenzter Wirkung; • geringfügige Veränderung der hydrologischen Beeinträchtigungen, 	- -- - -
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Versiegelungen und Gebäude, • Lokalklimatische Erwärmung, 	- -
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Einsehbarkeit der Bebauung (tlw. landschaftsbildunverträgliche Nutzungen [Beleuchtung]), • baubedingte, temporäre Beeinträchtigungen, • Beeinträchtigungen durch Verschiebung der Siedlungsgrenze, 	-- - -
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung – Siedlung. 	-

-- erheblich/ - weniger erheblich/ + nicht erheblich

F 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltschutzes

F 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Prüfung sind die unter 2.1.9 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die erforderlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft weitgehend verringert werden.

Die Beeinträchtigungen von Boden-, Wasser- und Klimahaushalt können teilweise durch die gezielte Erhöhung des Grünmasseanteils im Plangebiet kompensiert werden.

F 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

(gemäß Ziffer 2d der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Ohne die Baugebietsentwicklung im Plangebiet würde der Bereich des geplanten Neubaugebietes weiterhin ackerbaulich genutzt werden. Für die Bodenstruktur und die angrenzende Wohnbebauung blieben die Beeinträchtigungen (Immissionen) aus der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben ebenfalls erhalten. Die Entwicklung der Ortslage würde auf eine Bestandsicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellen würde. Die Tendenz des demographischen Wandels im ländlichen Raum wird durch die Nichtentwicklung günstiger Neugebietsstandorte verstärkt, da die vorhandenen innerörtlichen Bauflächen bzw. Potentiale oft nicht nachgefragt werden.

F 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die landespflegerische Bilanzierung

stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Verminderung (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien etc.) und zum Ausgleich und Ersatz die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG im Vergleich zum vorherigen Zustand und der damit verbundenen Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgleichen. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogenen Maßnahmenbeschreibungen konkretisiert. Dabei werden die ggf. mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

F 2.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Bei der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds im Zuge der Baulandentwicklung,
- Sicherung und Wiederherstellung des (beschränkten) Arten- und Biotoppotenzials im Plangebiet,
- Schaffung einer sicheren und gesunden Grundstücksausnutzung unter Berücksichtigung einzelner Gefährdungspotentiale (Radonpotential, Schallimmissionen),
- Vereinbarkeit der Nutzungen / Immissionen.

F 2.4.1 Schutzgut Mensch

Auf die schutzbezogenen Umwelteinwirkungen soll die Planung zusammenfassend reagieren mit:

- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen.
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Zahl Vollgeschosse) und Gestaltungsvorgaben zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zu Kulturlandschaft (Offenland) sowie zur Förderung des einheitlichen Ortsbildes.
- Eingrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet auf die Funktion eines Allgemeinen Wohngebietes.
- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebieterschließung (sortenreine Sammlung der Abfälle fachgerechte Entsorgung).

- Generell sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit genannt werden.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die Konzeption der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Konfliktpotenzial im Plangebiet erheblich reduziert. Die unvermeidbaren Belastungen ergeben sich vor allem aus den zusätzlichen Immissionen (v. a. Schall), die mit der Neubebauung geplanten Wohnhäuser entstehen aber keine erheblichen negativ nachhaltigen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwarten lassen.

F 2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Ersatz, der mit dem Bbauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V. m. § 18 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung wie folgt reagieren:

- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen bzw. Biotopstrukturen zu vermeiden.
- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen (u.a. Förderung der Ausbreitungsbedingungen heimischer Arten und Kulturfolger).
- Auf den privaten Grundstücksflächen ist ein privates Pflanzgebot hervorzubringen

- Sorgsamer und fachgerechter Umgang mit anfallenden Abfällen im Zuge der Baugebietserschließung (sortenreine Sammlung der Abfälle; fachgerechte Entsorgung)
- Generell sind alle Bauarbeiten unter Beachtung der entsprechenden DIN- Vorschriften auszuführen, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit genannt werden.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden im Zuge der Baufeldfreistellung impliziert eine Reduktion von Lebensräumen durch die geplante Überbauung und ist aufgrund des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung unvermeidbar.

F 2.4.3 Schutzgut Boden, Wasser und Klima

Auf die beabsichtigten Eingriffe in Boden und Naturhaushalt und die damit verbundenen Folgewirkungen auf den lokalen Wasser- und Klimahaushalt reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen:

- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen, wie bspw. Mutterbodenabtrag, hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können.
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten. Die Zwischenlagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Erdaushub im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist nach Möglichkeit innerhalb des Baufeldes anzulegen, um auftretende Beeinträchtigungen gegenüber angrenzenden Grundstücksflächen (bzw. Biotopstrukturen) zu vermeiden.
- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während einer Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches in geeigneter Weise zu schützen. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß § 39 BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

- Beachtung der DIN-Normen bei den 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
- Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal (Hausanschluss) leitungsgebunden abzuführen.
- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Ausgleichsmaßnahmen A1- A6 und Ersatzmaßnahme E1

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden einschließlich der Folgewirkungen auf den lokalen Wasser- und Mikroklimahaushalt ist unvermeidbar und im Sinne des städtebaulichen Entwicklungszieles der Bauflächenentwicklung.

F 2.4.4 Schutzgut Landschaft

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild reagiert der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen:

- Erhalt bestehender Vegetation und Sicherung dieser in der Bauphase. Baum- und Strauchgehölze sind im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen (u.a. Stamm-, Kronen- und Wurzelschutz).
- Anreicherung des Baugebietes mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen
- Vermeidung von Bodenversiegelung im Baugebiet. Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d. h. nicht überbaubarer Grundstücksflächen, ist zu begrenzen. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. auf privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland).
- Ausgleichsmaßnahmen A1- A6 und E1

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit verbundene Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist aufgrund des städtebaulichen Entwicklungszieles der Bauflächenentwicklung unvermeidbar.

F 3. Zusätzliche Angaben

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) festgesetzt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde durch die mb.ingenieure GmbH aus Rockenhausen, erarbeitet.

Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Die Aussagen zu Natur- und Landschaft (Boden, Klima, Wasser etc.) beruhen auf empirischen Erfahrungen und allgemeinen Annahmen. Da nicht zu allen einzelnen Schutzgütern spezielle Gutachten eingeholt wurden, kann die Reichweite und Intensität einzelner Umweltauswirkungen nicht eindeutig bzw. abschließend beschrieben werden. Voraussichtlich würde die Erstellung von speziellen Gutachten aber keine Erkenntnisse liefern, die zu einer anderen Beurteilung der Umweltauswirkungen führen würde. Daher wird davon ausgegangen, dass die verwendeten Unterlagen und Erkenntnisse die Sachlage im Untersuchungsraum erfassen und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilen.

F 4. Zusammenfassung

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.

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 ausgebaute

Wirtschaftsweg dar, welcher parallel, auf Grund der Gemarkungslage (ehemalig Gemarkung Wöllstein und seit April 2023 zugehörig zur Gemarkung Gumbsheim), 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 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 der 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. Auch in Bezug auf die Kreisstraße K 6 wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus wurde ebenfalls eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um mögliche Konflikte mit geschützten Arten und Biotopen zu vermeiden und diese zu schützen.

Die Ergebnisse des Immissionsgutachtens sowie der Artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden im Umweltbericht sowie im B-Plan entsprechend berücksichtigt.

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 Legalausnahme des § 44 Abs. 5 zu vermeiden sind zwingend Maßnahmen des speziellen Artenschutzes zu berücksichtigen. Demnach wurden entsprechende **Vermeidungsmaßnahmen** in der Satzung mit aufgenommen. 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 in der Satzung 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.

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.

Für den geleisteten Eingriff durch die geplante Entwicklung des Baugebietes wurden entsprechende **Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Ersatzmaßnahme** zur Kompensation festgesetzt. Dadurch wurde eine **vollumfängliche Kompensation** erzielt.

Gumbenheim, den 12.12.2024

Für die Ortsgemeinde:



Ortsbürgermeister, R. Eich