

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**
Der Ortsgemeinderat Weisenheim am Sand hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.06.2020.
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 24.07.2023 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 18.08.2023.
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 20.07.2023 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 18.08.2023.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:**
Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 09.02.2024 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 19.02.2024 bis zum 22.03.2024 öffentlich aus.
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.02.2024 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 22.03.2024.
- BEHANDLUNG DER STELLUNGNAMEN:**
Der Ortsgemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 18.04.2024 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.
- SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:**
Aufgrund des § 24 GemO und § 88 LBauO hat der Ortsgemeinderat die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 18.04.2024 als Satzung beschlossen. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB hat der Ortsgemeinderat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung des Ergebnisses der Umweltprüfung den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 18.04.2024 als Satzung beschlossen.
Weisenheim am Sand, den

10. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am 02.08.2024.
Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.
Weisenheim am Sand, den

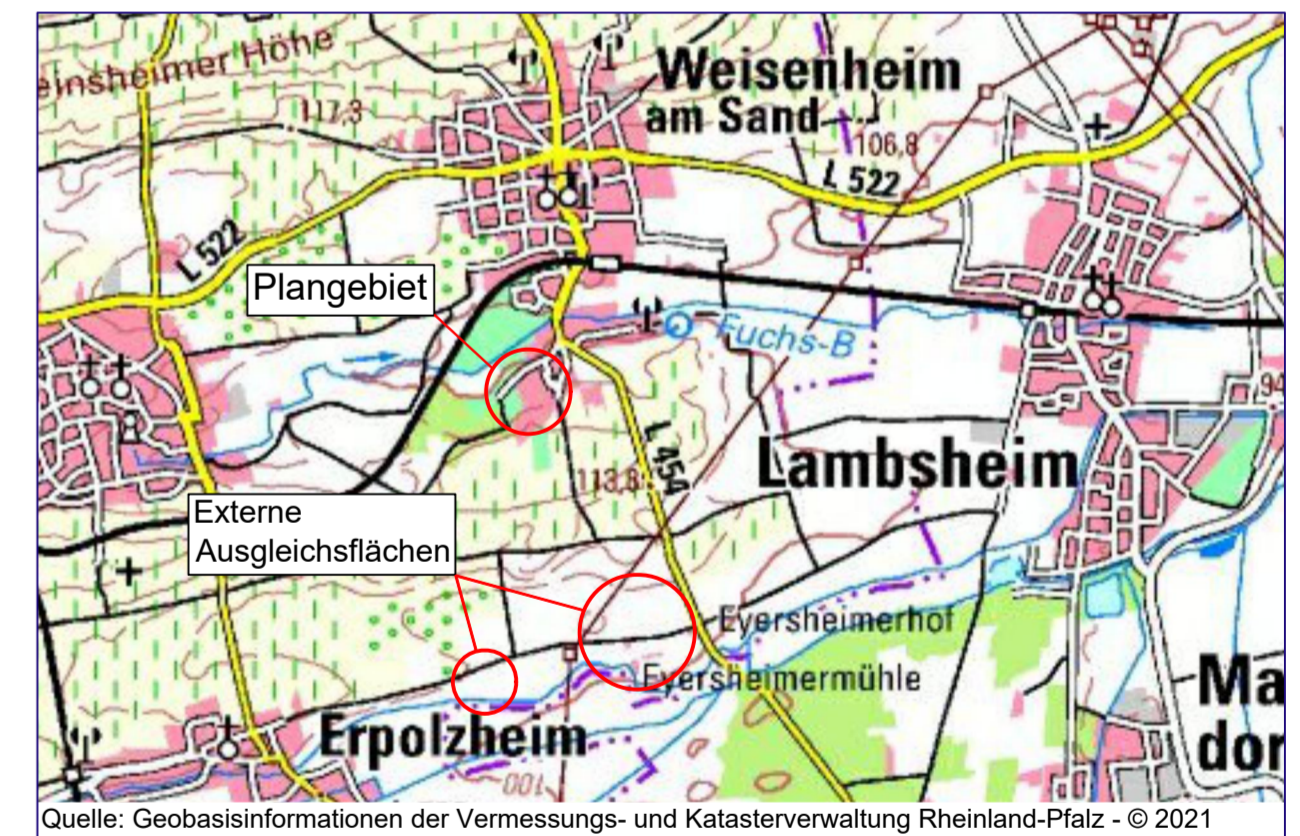
Holger Koob (Ortsbürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesgesetze**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
 - Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 33).
- Landesgesetze**
- Landesbauplanung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
 - Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP) vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
 - Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367).
 - Landesverordnung zur Durchführung des Landessolargesetzes (LSolarGDVO) in der Fassung vom 15. Dezember 2022 (GVBl. 2022, 484).
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
 - Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
 - Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2022 (GVBl. S. 118).
 - Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert und § 35a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB ist beigefügt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - SO1-3** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1,2** Geschosflächenzahl, als Höchstmaß (Beispiel)
 - 0,4** Grundflächenzahl, als Höchstmaß (Beispiel)
 - III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (Beispiel)
 - WH max=s,TF** Wandhöhe, als Höchstmaß, siehe Textliche Festsetzungen
 - GH max=s,TF** Gebäudehöhe, als Höchstmaß, siehe Textliche Festsetzungen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise
 - o** offene Bauweise
 - AB** Baugrenze, Baufeld A und B, siehe Textliche Festsetzungen
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Offentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Wirtschaftsweg
 - PW

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität: Trafostation
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Randeingrünung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Maßnahmen gemäß Fachbeitrag Naturschutz, siehe Textliche Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Informative Plankennzeichnung**
- Externe Kompensationsflächen gemäß Fachbeitrag Naturschutz
- Hauptversorgungsleitungen gemäß Lagepläne Anlagen 1-3 der Pflanzwerke Netz AG:**
- 110-kV bestehende 110-kV-Hochspannungsfreileitung, oberirdisch; mit Schutzstreifen 24,0 m beiderseits der Leitungsachsen
 - 20-kV bestehende 20-kV-Mittelspannungsfreileitung, oberirdisch; mit Schutzstreifen 10,0 m beiderseits der Leitungsachsen
 - 0,4-kV-NSF bestehende 0,4-kV-Niederspannungsfreileitung, oberirdisch

ORTSGEMEINDE WEISENHEIM AM SAND BEBAUUNGSPLAN "LUDWIGSHAIN III"

M 1 : 1000 | Satzungsfassung



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand

Bebauungsplan „Ludwigshain III“

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

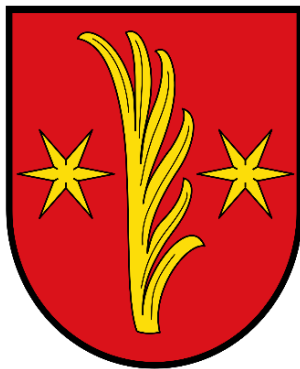
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand
Fachbereich 4 – Bauen und Liegenschaften
Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Peter Riedel | Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Gabriel Blindu | B.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Jens Herrbruck | M.Sc. Biology

Kaiserslautern, im April 2024

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

*Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch unterschiedlicher Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA1** und **WA2** bezeichnet. Die Sonderbauflächen werden als **SO1**, **SO2** und **SO3** bezeichnet. Wird auf diese Unterteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für sämtliche Bereiche.*

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

1.2. SO = Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet SO1 „Paddock-Plätze“ (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet **SO1** mit der Zweckbestimmung „Paddock-Plätze“ dient vorwiegend dem Auslauf für Pferde.

Zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO:

- Paddock-Plätze für die Pferdehaltung,
- Temporäre Anlagen zum Witterungsschutz für die Pferde.
- Einfriedungen in Form von Weidezäunen mit einer maximalen Höhe von 1,60 m,
- Wege mit einer Breite von maximal 2,50 m sowie

Sonstige bauliche Anlagen, die sich über das Bodenniveau erheben, sind nicht zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO2 „Reiterhof“ (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet **SO2** mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dient vorwiegend den allgemeinen Zwecken des ansässigen Reitvereins.

Zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO:

- in Baufeld A: Reithallen, Stallanlagen und sonstige Betriebsgebäude des Reiterhofes,
- in Baufeld B: Betriebs- und Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude,
- Reitplätze,
- Fuß- und Radwege sowie sonstige Fahrwege zur inneren Erschließung,
- Überdachte sowie nicht überdachte Stellplätze.

Sonstige bauliche Anlagen, die sich über das Bodenniveau erheben, sind nicht zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO3 „Reitplatz“ (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet **SO3** mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ dient vorwiegend dem Reitsport.

Zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO:

- Flächen für Pferdesport im Trainings- und Wettbewerbsbetrieb.

Sonstige bauliche Anlagen, die sich über das Bodenniveau abheben, sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in den Teilbereichen **WA1** und **WA2** über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.

In den Teilbereichen **SO1** – **SO3** erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzung der maximalen Grundfläche und der Höhe baulicher Anlagen.

2.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

2.2. Grundflächenzahl / Grundfläche (§ 16 und § 19 BauNVO)

*Die in den Teilbereichen **WA1** und **WA2** festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen.*

Ergänzend hierzu wird bestimmt, dass in den Teilbereichen **WA1** und **WA2** eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v.H. zulässig ist.

Die in den Teilbereichen **SO1** - **SO3** maximal zulässige überbaubare Grundfläche (GRmax) wird wie folgt festgesetzt:

- in Teilbereich **SO 1**: GRmax. = 15.750 m²
- in Teilbereich **SO 2**: GRmax. = 11.000 m²
- In Teilbereich **SO 3**: GRmax. = 2.500 m²

Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass im Teilbereich **SO1**, im Rahmen der festgesetzten GRmax, die Anzahl der temporären Anlagen zum Witterungsschutz für die Pferde eine gesamte Grundfläche von 2.714 m² nicht überschreiten darf.

2.3. Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Als **Bezugspunkt** 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau des angrenzenden *Riedweg* an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie, zu messen in der Grundstücksmitte senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

Steigt oder fällt das Gelände zwischen dem Bezugspunkt und der baulichen Anlage, so sind WHmax und GHmax um die jeweilige Differenz anzupassen.

Die festgesetzten **maximalen Wandhöhen (WHmax)** werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung max. 10° | siehe Kap. B 1.1) gilt die maximale Wandhöhe als maximale Höhe des Gebäudes. Die zum Flachdach-Gebäude dazugehörige Attika darf diese maximale Höhe um max. 1,00 m überschreiten.

Die festgesetzten **maximalen Gebäudehöhen (GHmax)** werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion.

- Innerhalb des **WA1** gelten folgende Höhengaben:

WHmax: 5,00 m

GHmax: 9,00 m

- Innerhalb des **WA2** gelten folgende Höhengaben:

WHmax: 10,00 m

GHmax: 13,50 m

- Innerhalb des **SO2** gelten folgende Höhengaben:

Im Baufeld **A** gilt eine **GHmax** von 8,00 m.

Im Baufeld **B** gilt eine **WHmax** von 7,20 m und eine **GHmax** von 11,50 m.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Innerhalb des **WA1** gilt die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Hauptgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Innerhalb des **WA2** gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Hauptgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung zu errichten.

Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur nächstgelegenen Erschließungsstraße einhalten.

Die in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen gelten nur für oberirdische Bauteile. Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen und untergeordnete technische Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen sowie Ausgänge von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Planzeichnung

5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planzeichnung

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25a und 25b BauGB)

6.1. Maßnahme M1 – Anlage einer Baumhecke zur Eingrünung des Seniorenwohnheims

In der mit **M1** gekennzeichneten Fläche, ist eine Baumhecke aus Arten gemäß der Pflanzliste A (siehe Anhang) anzulegen. Bäume sind in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen, die restliche Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Die Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln. Die Pflege der Fläche ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Ein „auf den Stock zu setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeiten der Avifauna durchzuführen.

6.2. Maßnahme M2 – Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht sowie zur Abwehr einer Gefahr für Personen und/oder zur Vermeidung bedeutender Sachschäden.

Ausnahmen dieser Erhaltungsfestsetzungen sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und in Verbindung mit entsprechenden Ersatzpflanzungen möglich.

Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich während der Bauarbeiten, sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen.

6.3. Maßnahme M3 – Erhalt von Baumreihen und Baumgruppen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumreihen und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht sowie zur Abwehr einer Gefahr für Personen und/oder zur Vermeidung bedeutender Sachschäden.

Ausnahmen dieser Erhaltungsfestsetzungen sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und in Verbindung mit entsprechenden Ersatzpflanzungen möglich.

Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich während der Bauarbeiten, sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen.

6.4. Maßnahmen M4- Dachbegrünung

Im Teilbereich **WA2** sind insgesamt mindestens 340 m² Haupt- und Nebengebäude mindestens intensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm anzulegen. Die Begrünung hat gemäß Pflanzliste B im Anhang zu erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) von Hauptgebäuden und Nebengebäuden innerhalb von **WA1** sind ab einer Fläche von 10 m² extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm anzulegen. Die Begrünung ist mit einer niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen vorzunehmen, der zusätzlich Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung beizugeben sind (siehe Pflanzliste B im Anhang). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch die Dachbegrünung führen.

6.5. Maßnahme M5 - Gestaltung der nicht überbaubaren Baugrundstücke

In den Baugebieten der Wohngebiete **WA1** und **WA2** sind je Baugrundstück mindestens 2 Laub- bzw. Obstbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind unversiegelt zu belassen und landespflegerisch bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 25 % der Fläche sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig.

Hinweis: Eine Ausbringung von Insektenhotels sowie Vogel-/Fledermauskästen wird empfohlen.

6.6. Maßnahmen M6 - Verkehrsflächenbelag

Der dargestellte Privatweg ist ausschließlich mit einem Belag auszuführen, der einen Oberflächenabfluss von 0,7 oder weniger aufweist.

6.7. Maßnahme M7 - Vergrämung der Mauer- und Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich (Standort Seniorenheim) mit zusätzlichem Abfang

Innerhalb des Eingriffsbereichs vorhandene Gehölze sind im Winter (November bis Februar) sehr knapp über dem Boden abzuschneiden. Sonstige Vegetation ist abzumähen und bis zur eigentlichen Baufeldräumung sehr kurz zu halten. Das Mahdgut ist unmittelbar abzutransportieren. Versteckmöglichkeiten in Form von Stein-, Totholz- und Reisighaufen etc. sind ebenfalls aus dem Eingriffsbereich zu entfernen. Die Wurzelstöcke der Gehölze sind im April auszugraben und zu entfernen.

Anschließend wird der Eingriffsbereich durch einen Reptilienzaun von der Umgebung abgegrenzt. Der Zaun ist aus Rhizom- / Wurzelsperren mit einer Höhe von mind. 60 cm herzustellen. Der Überlappungsbereich zweier Bahnen muss mit handelsüblichen Verschlusschienen für Rhizomsperren verschraubt werden. Die Befestigungspfähle müssen aus Holz oder Metall sein. Diese sind auf der baustellenzugewandten Seite anzubringen. Die Rhizomsperren sind ca. 10 cm tief in den Untergrund einzubinden.

Die innerhalb des Reptilienzauns verbliebenen Mauer- und Zauneidechsen werden abgefangen und in angrenzende Habitats im Westen des Untersuchungsgebiets umgesiedelt.

6.8. Maßnahme M8 - Bodenarbeiten im Bereich der Paddockflächen

In der mit **M8** gekennzeichneten Fläche innerhalb von **SO1** sind Bodenarbeiten ausschließlich im Zeitraum von Ende August bis Ende September zulässig.

6.9. Maßnahme M9 - Baumhöhlenkontrolle

Die betroffenen potenziellen Quartierbäume für Fledermäuse müssen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung unmittelbar vor der Rodung mit einem Endoskop auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Bei einem Besatz müssen weitere Maßnahmen entwickelt und bedacht werden.

6.10. Maßnahme M10 - Rodungszeitraum von Quartierbäumen

Zu fällende Bäume mit Quartierpotenzial müssen im Zeitraum 11.09.-31.10 gerodet werden.

6.11. Maßnahme M11 - Quartierangebot durch Fledermauskästen

Für die verlorengehenden 6 Quartiere sind mindestens je drei Fledermauskästen in unmittelbarer Nähe anzubringen. Die Kästen sind jährlich zu überprüfen, zu reinigen und defekte Kästen sind zu ersetzen.

Hinweis: Weiterhin sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Modelle der Fledermauskästen richten sich dabei nach dem zerstörten Quartiertyp (Rund-, Flach- und Überwinterungskasten)
- Für einen Quartierbaum mit abstehender Rinde ist ein Flachkasten ausreichend.
- Anbringung mindestens ein Jahr vor Beseitigung der Quartierbäume (möglichst noch früher).

- *Befestigung an Bäumen, deren Überleben auf absehbare Zeit (> 20 Jahre) gesichert erscheint.*
- *Bäume mit Kästen sind so zu markieren, dass ihre Bedeutung als CEF-Maßnahme deutlich wird (nicht fällen!).*
- *Einhaltung einer ausreichenden Entfernung zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen. Z. B. dürfen die Kastenstandorte nicht durch Licht von Verkehrswegen (Beleuchtung, Fahrzeuge) oder Siedlungen aufgehellt werden.*
- *Anbringen der Kästen in unterschiedlichen Höhen (drei bis fünf Meter in Abhängigkeit von den Zielarten) und mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand und innerhalb des Bestandes).*
- *Freie An- und Abflugmöglichkeiten; diese sind dauerhaft sicherzustellen (regelmäßiger Rückschnitt von Aufwuchs).*
- *Anbringung in Gruppen aus ca. fünf bis zehn Kästen (auf jeweils ca. 500 m²). Zwischen den Gruppen sollte ein Abstand von mindestens 100 m eingehalten werden.*
- *Bei jeder Fledermauskastengruppe sollte mindestens ein Vogelkasten für Höhlenbrüter (z. B. Meisen) angebracht werden, um die Konkurrenz durch Vögel in den Fledermauskästen zu verringern.*
- *Spaltenquartiere (Flachkästen, Fledermausbretter) können auch an Jagdkanzeln, Forsthütten und anderen Gebäuden im und am Wald angebracht werden, wenn die langfristige Erhaltung gesichert ist (> 20 Jahre).*

6.12. Maßnahme M12 - Anbringen von Nistkästen für den Haussperling

In unmittelbarer Umgebung zum Eingriffsbereich (zukünftiger Standort des Seniorenheims **WA2**) müssen mindestens zwei Nisthilfen für den Haussperling angebracht werden.

6.13. Maßnahmen M13 - Bodenbelag von Zuwegungen und Parkplatzflächen

Zufahrten und Stellplätze im **WA2** sind mit teildurchlässigen Flächenbelägen mit einem Fugenanteil zwischen 6% – 10% anzulegen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die Festsetzung gilt nicht für den Bereich der Anlieferung mit einer max. Fläche von 190 m².

6.14. Maßnahmen M14 - Errichtung einer naturnahen Teichanlage

Die **Maßnahme M14** sieht vor, für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Teilbereiches **WA2** eine naturnahe Teichanlage mit einer Flächengröße von 400 m² anzulegen. Die Uferrandbereiche sind flach geneigt auszugestalten. Oberboden ist nach Ausmodellierung des Teiches nur dünn bis 10 cm Stärke aufzubringen. Eine Ansaat mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte wird festgesetzt.

Auf eine regelmäßige Mahd zur Pflege ist zu verzichten. Räumungen der Mulden sind auf ein unbedingt technisch notwendiges Mindestmaß zu beschränken und ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

7. Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Zuordnung der festgesetzten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen orientiert sich an Art und Umfang der jeweiligen Eingriffe.

*Als Maßstab hierfür eignen sich die Biotopwertpunkte (BW) als am genauesten quantitativ erfassbarer Richtwert. Für die Maßnahmen **M2** und **M4** ergibt sich die Zuordnung aus der Maßnahmenformulierung und wird hier nicht prozentual ermittelt.*

*Es erfolgt an dieser Stelle eine Differenzierung zwischen den Eingriffen durch den Reitverein, für den Bau des Seniorenheims (**WA2**) sowie für das Wohngebiet (**WA1**).*

Den zu erwarteten Eingriffen durch den Reitverein werden

- die Maßnahmen **M3, M8, M9, M10, M11** zu 100% sowie
- ein Anteil von 63,28 % an den Maßnahmen auf externen Flächen zugeordnet.

*Den zu erwartenden Eingriffen für das Wohngebiet (**WA1**) werden*

- die Maßnahme **M5** zu 50 % und die Maßnahme **M6** zu 100 % sowie
- ein Anteil von 19,96 % an den Maßnahmen auf externen Flächen zugeordnet.

*Den zu erwartenden Eingriffen für das Seniorenheim (**WA2**) werden*

- die Maßnahmen **M1, M7, M12, M13** und **M14** zu 100%, die Maßnahme **M5** zu 50 % sowie
- ein Anteil von 16,76 % an den Maßnahmen auf externen Flächen zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 S. 1 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1. Dachformen

Zulässig sind:

- Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 10°
- geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10° bis 40°

1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft einzufügen.

Zulässig sind:

Dachgauben: Die Summe der Dachgauben darf in der Breite 60 v.H. der traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Gauben einer Traufseite müssen die gleiche Größe aufweisen und in einer Reihe auf der gleichen Höhe sitzen. Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,20 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen. Dachaufbauten müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten.

Zwerchhaus: Die Breite von Zwerchhäusern darf höchstens 40 v.H. der traufseitigen Gebäudelänge, jedoch maximal 3,00 m, betragen.

Eine Kombination von Dachgauben und Zwerchhaus ist zulässig. Allerdings dürfen diese gemeinsam maximal 60 v.H. der Gebäudelänge des Daches betragen.

1.3. Farbgebung im Dachbereich

Als Farbe für Dachflächen sind ausschließlich ortstypische rot bis rotbraune sowie anthrazite Töne zulässig. Solaranlagen sowie begrünte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.

2. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen maximal eine Größe von 0,50 m² aufweisen.

3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben, zu umpflanzen oder einzuhäusen.

Sammelplätze für Pferdemist sind von dieser Pflicht ausgenommen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 3 BIS 6A BAUGB)

1. Landeswassergesetz (LWG)

Der im Nordwesten am Plangebiet angrenzende Fuchsbach wird als Gewässer III. Ordnung eingestuft. In diesem Zusammenhang bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG in einem Abstand von 10,00 m, gemessen an der Böschungsoberkante, neben der Baugenehmigung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Darüber hinaus ergeht seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft und Bodenschutz die Vorgabe, dass gemäß der Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union ein Streifen von 5,00 m Tiefe parallel zur Oberkante der Uferböschung von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (auch z.B. Zäune, Stellplätze und Straßen) freizuhalten ist.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Landespflegerische Maßnahmen auf externen Flächen

Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs zumindest teilweise

kompensiert werden. Es verbleibt jedoch weiterhin ein Ausgleichsdefizit, das auf gemeindeeigenen, externen Flächen beglichen werden soll.

Südlich der Ortslage in einem Bereich um den Eysersheimer Hof sowie die Eysersheimer Mühle wurde von Seiten des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) das Flurbereinigungsverfahren „Weisenheim am Sand / Lamsheim I (Ost)“ durchgeführt.

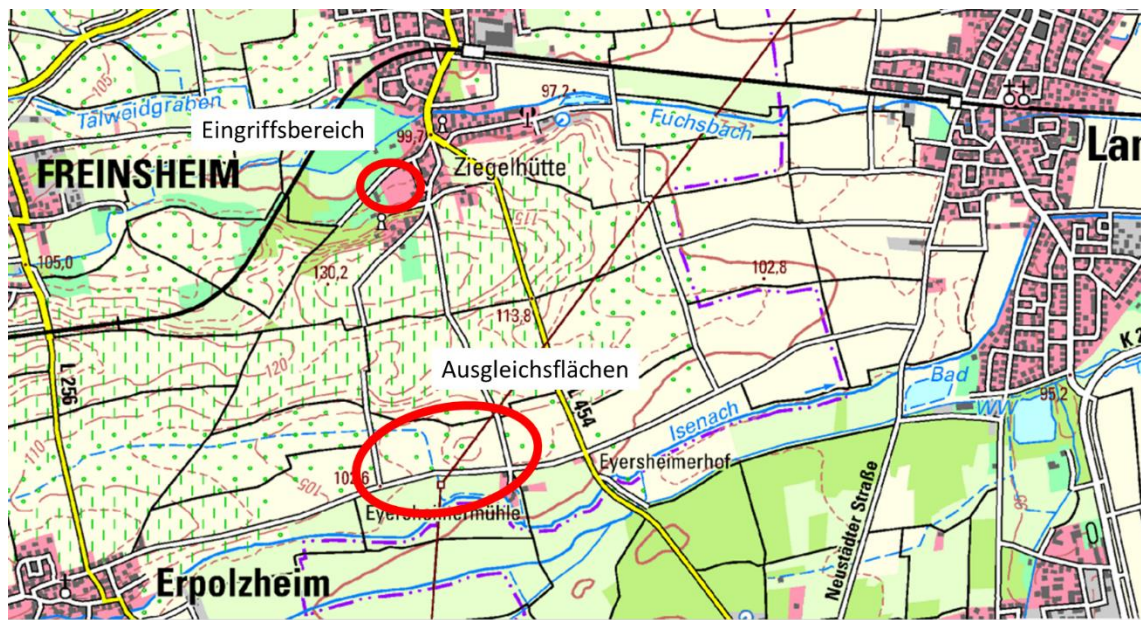
„Vorplanungen zu dem Flurbereinigungsverfahren Weisenheim a. Sd. Lamsheim I (Obst) haben gezeigt, dass agrarstrukturelle Missstände, z. B. die extrem starke Parzellierung des Gebietes, die bisherige Nutzungsform in vielen Fällen unwirtschaftlich machen. Dies führt zu einer Expansion des Gemüseanbaus und der Verdrängung der historisch angesiedelten Obstbauflächen. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, sollen durch das Bodenordnungsverfahren rationellere Bewirtschaftungsstücke geschaffen werden. Gleichzeitig wurde in den Voruntersuchungen auch festgestellt, dass es sich um ein Gebiet mit herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz handelt. Somit sind der Erhalt, die Weiterentwicklung und die dauerhafte Sicherung des naturschutzfachlichen Potentials von gleichrangiger Bedeutung für das Bodenordnungsverfahren“ (Quelle: DLR Rheinpfalz).

Im Rahmen dieses Flurbereinigungsverfahrens hat sich die Gemeinde Weisenheim am Sand mehrere Flurstücke angeeignet, welche als Ausgleichs- / bzw. Kompensationsflächen für verschiedene Bauvorhaben der Gemeinde vorgesehen sind.

Dementsprechend soll der mit dem hier in Rede stehenden externe Ausgleichsbedarf nun auf einigen dieser Flächen realisiert werden.

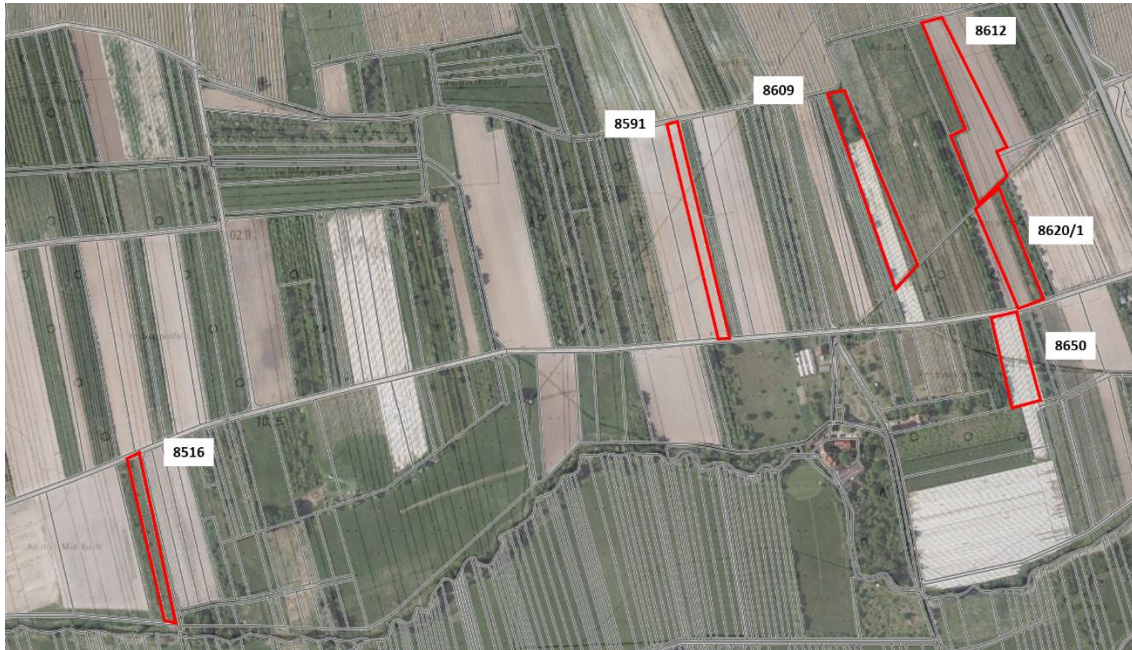
Hierzu stehen die gemeindeeigenen Flurstücke 8516, 8591, 8609, 8612, 8620/1 und 8650 der Flur 0 in der Gemarkung Weisenheim am Sand mit einer Gesamtgröße von 26.357 m² zur Verfügung.

Die ungefähre Lage der externen Kompensationsflächen zum Plangebiet kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Ungefähre Lage der Ausgleichsflächen zum Eingriffsbereich (Quelle: LANIS RLP, 01/2024)

Eine Abgrenzung der vorgenannten Flurstücke ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Abgrenzung der einzelnen für den Ausgleich vorgesehenen Flurstücke (Quelle: LANIS RLP, 01/2024)

Von Seiten des DLR fanden in den letzten Jahren Bestandsaufnahmen und Bewertungen der einzelnen Flächen statt. Darüber hinaus wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen (BerG, 12/2021) durchgeführt. Basierend auf diesen Ergebnissen fanden zwischen DLR und zuständiger Naturschutzbehörde Abstimmungen statt, welche Entwicklungsziele für die einzelnen Flächen angedacht sind.

Im Folgenden sollen die zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendigen Maßnahmen für die einzelnen Flächen jeweils aufgeführt werden.

2.1. Externe Ausgleichsfläche (Flurstück 8516)

Ausgangszustand gemäß DLR

- Acker

Entwicklungsziel

- Entwicklung Magerrasen
- Einbringen von Eidechsenstrukturen
- Anlage von Gabionen

Maßnahmen

- **Entwicklung Magerrasen**

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober
- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen

- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

▪ **Anlage von Totholzhaufen**

Es sind mindestens 3 Totholzhaufen anzulegen. Diese sind mit einer Grundfläche von jeweils 2 x 3 m zu errichten. Zunächst ist hierfür eine mindestens 75 cm tiefe Grube auszuheben, welche dann mit Ästen, Stämmen, Wurzelwerk von Baumarten mit hartem Holz befüllt wird. Diese Haufen müssen mindestens 150 cm über das bestehende Buschwerk herausreichen.

Hinweis: Es empfiehlt sich eine Anlage in den Randbereichen, um eine bestmögliche Pflege der Wiesen zu gewährleisten und hier keine Hindernisse zu errichten.

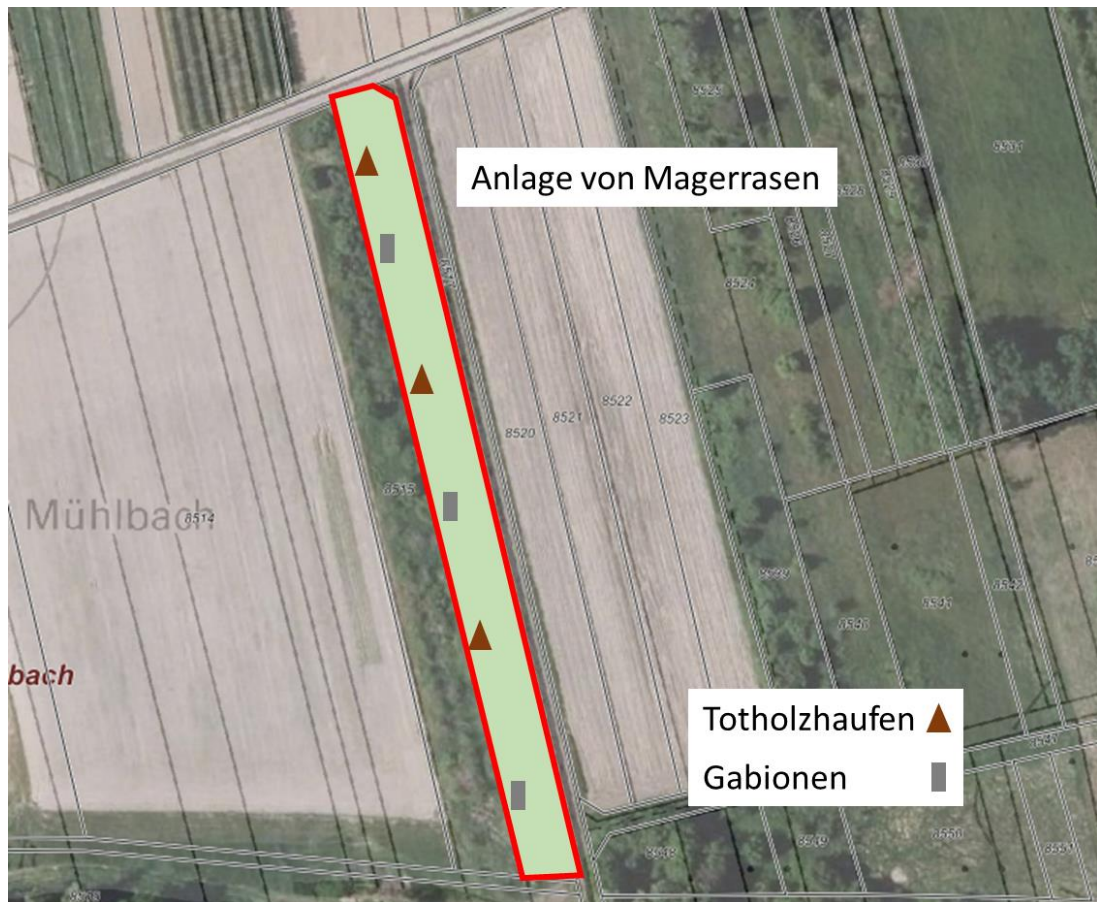


Schematischer Aufbau eines Totholzhaufens (Quelle: Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, 2023)

▪ **Anlage von Gabionen**

Den Gehölzen vorgelagert sind drei Drahtgabionen zu errichten. Die Gabionen haben jeweils eine Grundfläche von 2 x 2 m und eine Höhe von 1 m, werden mit Bruchsteinen mit Kantenlängen zwischen 10 und 30 cm befüllt und auf ihrer nördlichen Hälfte mit nährstoffarmem Substrat übererdet und nach Norden hin angebösch. Eine Abdichtung durch Vlies o. ä nach unten und zur Seite hin erfolgt

nicht, um Anschluss an das darunter beziehungsweise dahinterliegende Erdreich zu gewährleisten. Die Gabionen sind von übermäßigem Bewuchs freizuhalten.



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8516 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)

2.2. Externe Ausgleichsfläche (Flurstück 8591)

Ausgangszustand gemäß DLR

- Acker

Entwicklungsziel

- Entwicklung Magerrasen
- Einbringen von Eidechsenstrukturen

Maßnahmen

- **Entwicklung Magerrasen**

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober
- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen

- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

▪ **Anlage von Totholzhaufen**

Es sind mindestens 3 Totholzhaufen anzulegen. Diese sind mit einer Grundfläche von jeweils 2 x 3 m zu errichten. Zunächst ist hierfür eine mindestens 75 cm tiefe Grube auszuheben, welche dann mit Ästen, Stämmen, Wurzelwerk von Baumarten mit hartem Holz befüllt wird. Diese Haufen müssen mindestens 150 cm über das bestehende Buschwerk herausreichen.

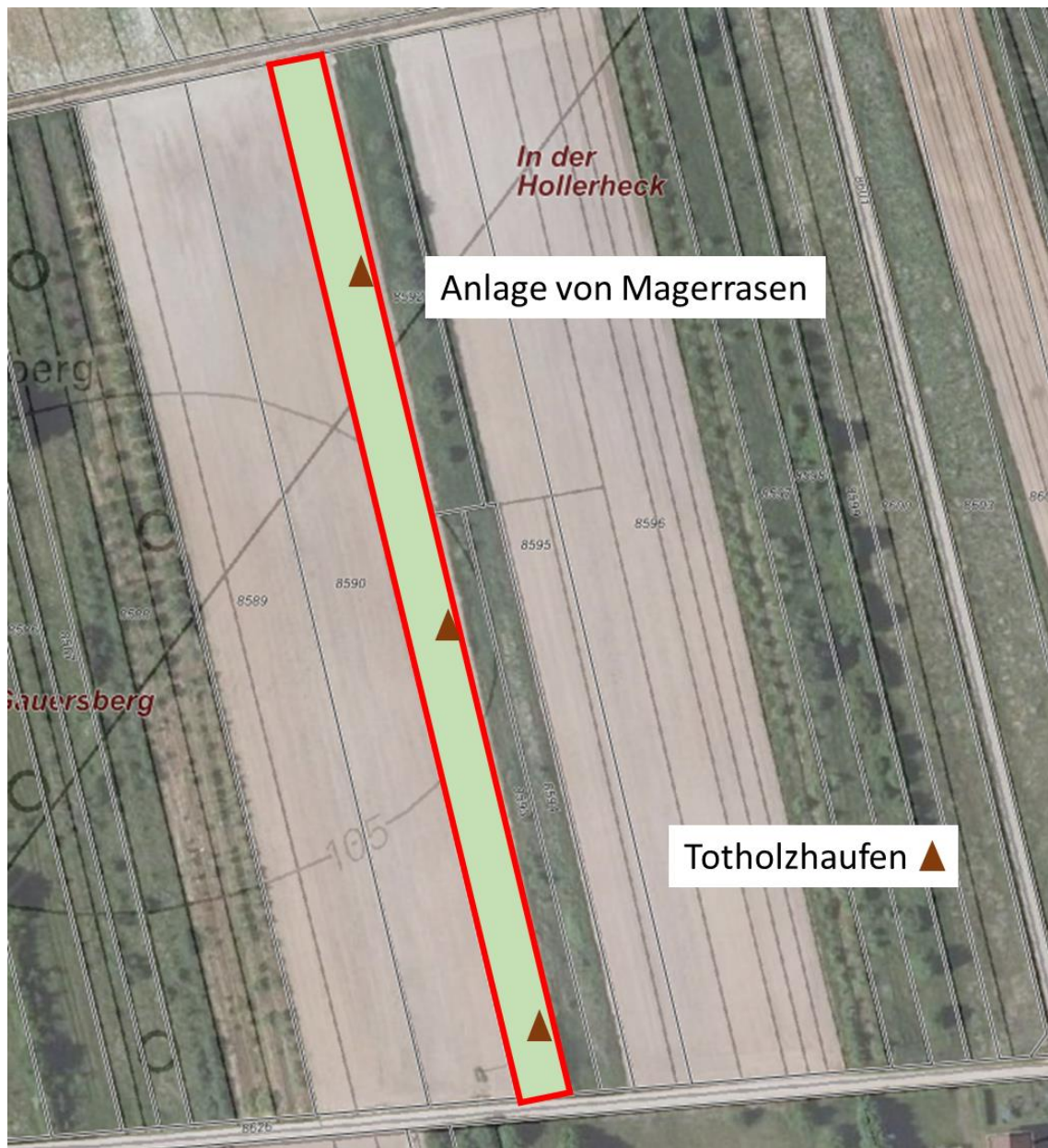
Hinweis: Es empfiehlt sich eine Anlage in den Randbereichen, um eine bestmögliche Pflege der Wiesen zu gewährleisten und hier keine Hindernisse zu errichten.



Schematischer Aufbau eines Totholzhaufen (Quelle: Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, 2023)

Hinweis: Innerhalb der externen Kompensationsfläche „Flurstück 8591“ befindet sich eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung sowie eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Inwieweit es, bei Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und

den damit verbundenen Arbeiten, etwaiger Sicherungsmaßnahmen an diesen Versorgungseinrichtungen bedarf, ist mit dem Leitungsbetreiber zu abzuklären.



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8591 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)

2.3. Externe Ausgleichsfläche (Flurstück 8609)

Ausgangszustand gemäß DLR

- Trockene Hochstaudenflur (artenarm)
- Ackerbrache
- Acker
- Niederstammobstanlage

Entwicklungsziel

- Erhalt der Gehölze im Norden

- Entwicklung von Magerrasen im zentralen Bereich und im Süden

Maßnahmen

- **Erhalt der Gehölze**

Die auf dem Flurstück befindlichen Gehölze sind zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Pflegemaßnahmen sind dabei ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

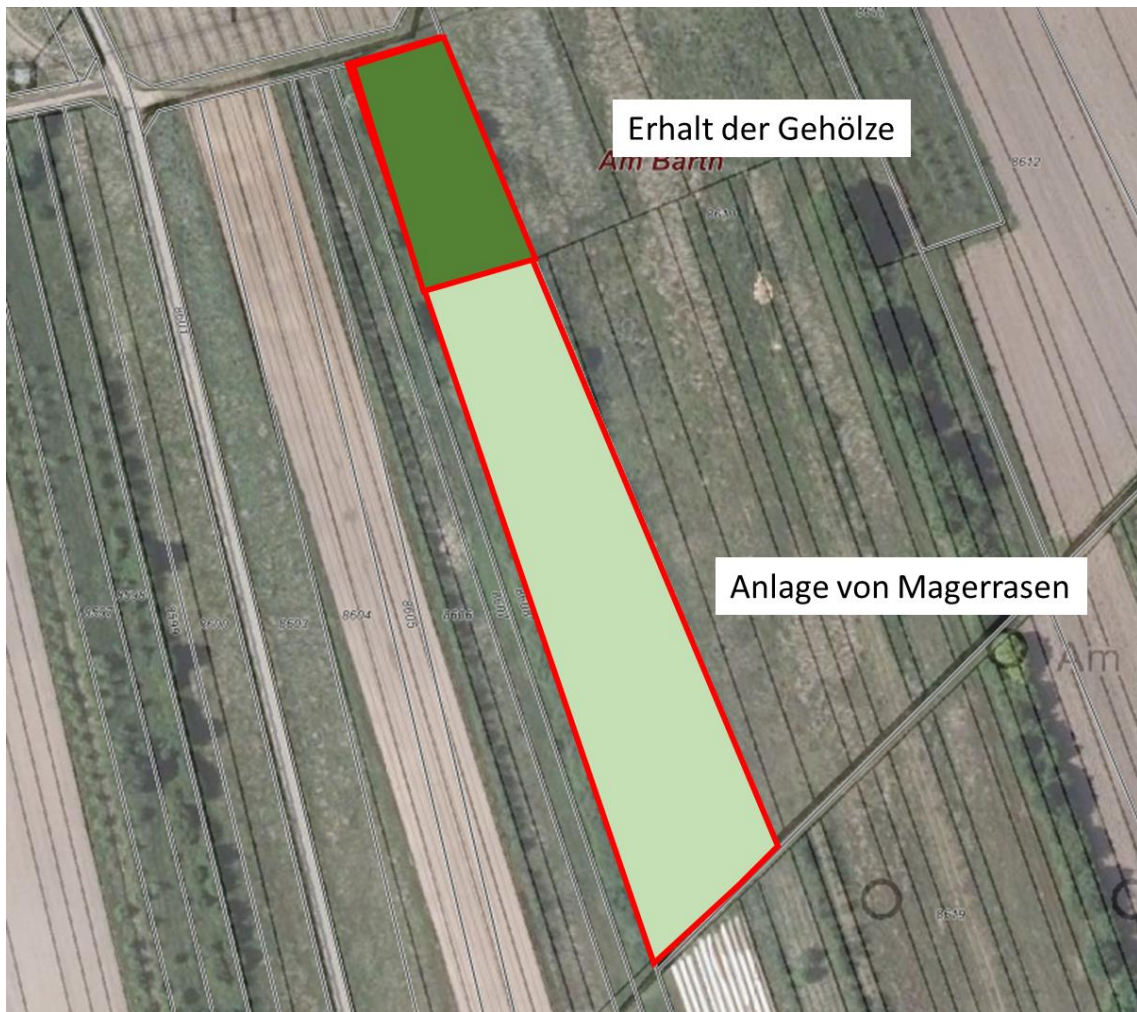
- **Entwicklung Magerrasen**

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober
- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8609 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)

2.4. Externe Ausgleichsfläche (Flurstück 8612)

Ausgangszustand gemäß DLR

- Fettwiese
- Acker

Entwicklungsziel

- Entwicklung von Magerrasen
- Anpflanzung von drei großkronigen Obstbäumen
- Einbringen von Eidechsenstrukturen

Maßnahmen

- **Entwicklung Magerrasen**

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober

- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

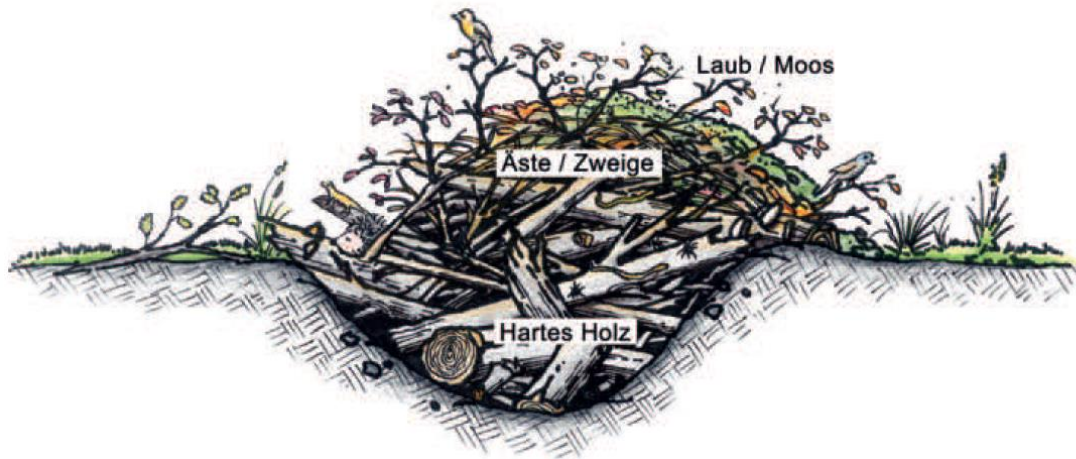
▪ **Anpflanzen von Obstbäumen**

- Es sind drei Apfelbäume der Sorte „Leistadter Rotapfel“ oder einer vergleichbaren alten regionaltypischen Apfelsorte zu pflanzen
- Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen
- Die Bäume müssen fachgerecht gepflegt werden. U.a. sind dazu ein einmaliger Pflanzschnitt und alle 1-3 Jahre Erziehungsschnitte erforderlich.
- Jungbäume sind bei der Pflanzung mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Drahtosen) gegen Wildverbiss abzusichern. Zum Schutz vor Wühlmäusen u.a. Mäusen ist der Wurzelkörper mit einem Korb aus kleinmaschigem Sechseck-Drahtgeflecht zu verkleiden. Zusätzlich ist für die Beweidung ein 2x2 m großer „Vierbock“ oder ähnlich großer „Dreibock“ um jeden Baum zu errichten. D.h. 4 bzw. 3 Stützpfähle sind stabil mit einander zu verstreben und mit Wildschutzzaun zu verkleiden.
- Die Bäume sind an diesem Gerüst mit elastischem oder dehnbarem Material (z.B. Kokosstrick) anzubinden, um Rindenverletzungen durch Windbewegungen zu vermeiden und ein ungestörtes Anwurzeln zu gewährleisten.
- Bis zum 4. Standjahr sind die Baumscheiben von Gräsern und Kräutern freizuhalten, um die Wasser- und Nährstoffkonkurrenz gering zu halten. Die Freihaltung darf nicht auf chemischem Wege geschehen. Ein Mulchen der Baumscheiben unterstützt die Freihaltung. (Die meisten Ausfälle bei Neupflanzungen sind auf mangelnde Freihaltung der Baumscheiben zurückzuführen).
- Ausfälle sind dauerhaft gleichartig und -wertig zu ersetzen

▪ Anlage von Totholzhaufen

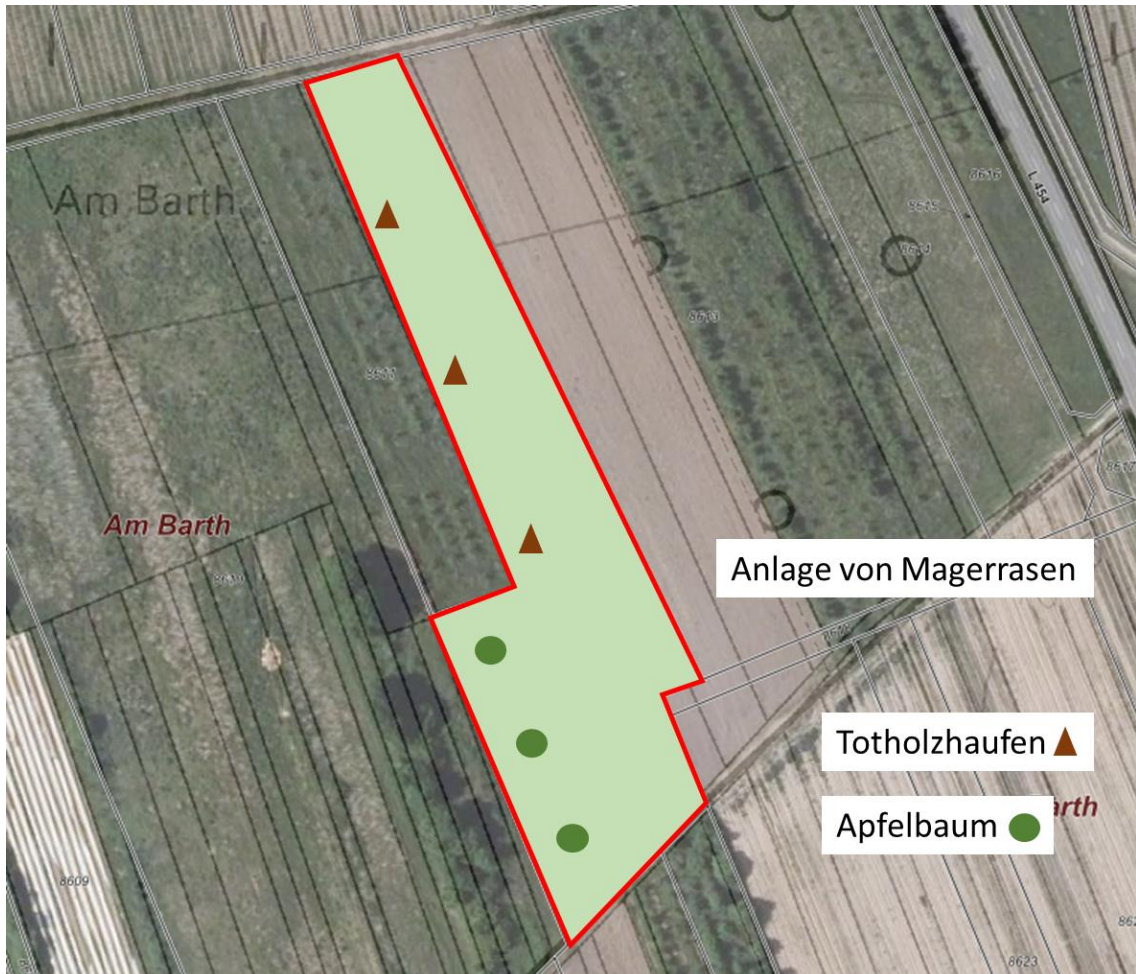
Es sind mindestens 3 Totholzhaufen anzulegen. Diese sind mit einer Grundfläche von jeweils 2 x 3 m zu errichten. Zunächst ist hierfür eine mindestens 75 cm tiefe Grube auszuheben, welche dann mit Ästen, Stämmen, Wurzelwerk von Baumarten mit hartem Holz befüllt wird. Diese Haufen müssen mindestens 150 cm über das bestehende Buschwerk herausreichen.

Hinweis: Es empfiehlt sich eine Anlage in den Randbereichen, um eine bestmögliche Pflege der Wiesen zu gewährleisten und hier keine Hindernisse zu errichten.



Schematischer Aufbau eines Totholzhaufens (Quelle: Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, 2023)

Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8591 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8612 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)

2.5. Externe Ausgleichsfläche (Flurstück 8620/1)

Ausgangszustand gemäß DLR

- Magerwiese
- Acker
- Halbstammobstanlage
- Streuobstbrache (mittlerer Obstbestand)

Entwicklungsziel

- Entwicklung von Gehölzbrachen im Osten
- Anlage Magerrasen im Westen
- Anlage von Gabionen

Maßnahmen

- **Entwicklung von Gehölzbrachen**

Die bestehenden Gehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen. Durch natürliche Sukzession wird die Etablierung einer Gehölzbrache angestrebt. Rückschritte sind auf der dem Magerrasen zugewandten Seite erlaubt jedoch nur, wenn ein Überwuchs in die Wiese zu erwarten ist.

▪ **Entwicklung Magerrasen**

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober
- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

▪ **Anlage von Gabionen**

Den Gehölzen vorgelagert sind drei Drahtgabionen zu errichten. Die Gabionen haben jeweils eine Grundfläche von 2 x 2 m und eine Höhe von 1 m, werden mit Bruchsteinen mit Kantenlängen zwischen 10 und 30 cm befüllt und auf ihrer nördlichen Hälfte mit nährstoffarmem Substrat übererdet und nach Norden hin angebösch. Eine Abdichtung durch Vlies o. ä nach unten und zur Seite hin erfolgt nicht, um Anschluss an das darunter beziehungsweise dahinterliegende Erdreich zu gewährleisten. Die Gabionen sind von übermäßigem Bewuchs freizuhalten.



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8620/1 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)

2.6. Externe Ausgleichsfläche (Flurstück 8650)

Ausgangszustand gemäß DLR

- Acker

Entwicklungsziel

- Entwicklung von Magergrünland

Maßnahmen

▪ **Entwicklung Magerrasen**

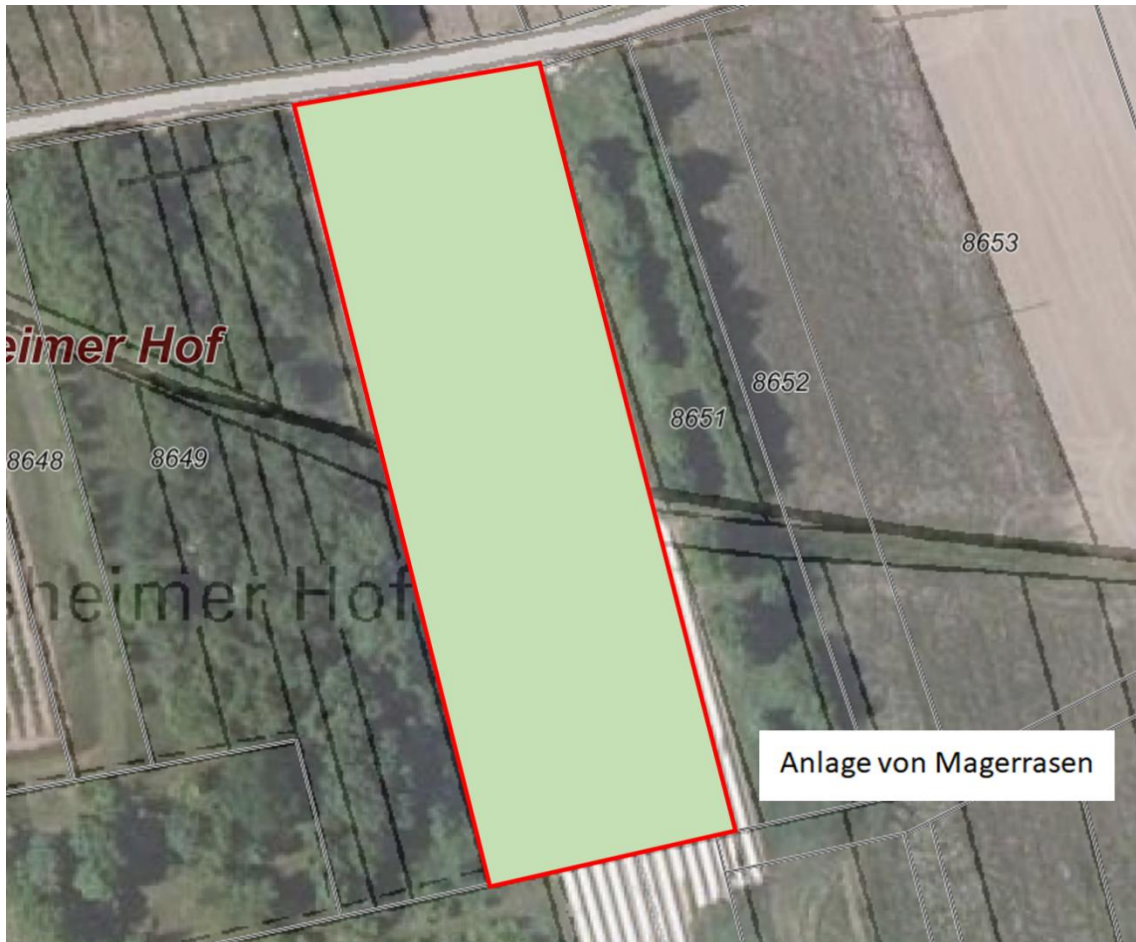
Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober
- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

Hinweis: Innerhalb der externen Kompensationsfläche „Flurstück 8650“ befindet sich eine 0,4-kV-Niederspannungsfreileitung mit zugehörigem Leitungsträgermast. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Inwieweit es, bei Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und den damit verbundenen Arbeiten, etwaiger Sicherungsmaßnahmen an dieser Versorgungseinrichtung bedarf, ist mit dem Leitungsbetreiber zu abzuklären. Die Zugänglichkeit zu dem sich auf diesem Flurstück verorteten Leitungsträgermast Nr. 511379 muss jederzeit gewährleistet sein und dürfen in einem Umkreis von mindestens 2 m im Radius um den Mastmittelpunkt keine nennenswerten Geländeänderungen (bspw. Abgrabungen/Aufschüttungen) erfolgen.



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8650 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)

3. Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.
- Die Eingriffsregelung gemäß § 13 -17 BNatSchG gilt im privaten und kommunalen Bereich bei der Entfernung von Gehölzen und Bäumen auch im Bebauungsgebiet. Geplante Entfernungen von Gehölzen und Bäumen sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorzulegen.

- Am 16.10.2015 trat für Rheinland-Pfalz das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 und damit auch der in Ergänzung zu § 44 Abs. 5 und § 54 Abs. 7 BNatSchG stehende § 24 Nestschutz in Kraft. Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen (§ 24 Abs.3 LNatSchG).
Der Abriss der Gebäude ist zu Vermeidung von Bauverzögerungen bei der Baufeldfreimachung in den Zeitraum vom 1. Oktober- bis Ende Februar zu legen.
- Bei der Planung von größere Glasfronten sollte die Thematik Vogelschlag berücksichtigt werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe beispielsweise Broschüre „vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte). Ein entsprechender Druck bzw. eine entsprechende Folierung kann auch ein gestalterisches Mittel sein, um das Gebäude optisch aufzuwerten und interessant zu gestalten. Wirkungslos hingegen sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten. Das Thema sollte frühzeitig schon in die Planungen von Gebäuden einfließen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann sehr teuer, aber ggf. aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein.
- An jedem neu gebauten Gebäude sollten mindestens ein Fledermauskasten sowie ein Vogelnistkasten (aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen) angebracht werden.
Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe anzubringen.
- (§ 41a BNatSchG)
Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.

- **Fledermausfreundliche Beleuchtung**
Grundsätzlich muss die Beleuchtung des Seniorenheimes auf das notwendige Minimum beschränkt bleiben. Für die Straßen- und Gehwegbeleuchtung sollten gerichtete Lampen in möglichst geringer Höhe eingesetzt werden (z.B. LEDs), die den Lichtkegel auf die notwendigen Bereiche begrenzen. An Gebäuden und entlang von Gehwegen sollten möglichst Lampen mit Bewegungsmeldern eingesetzt werden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit korrelierter Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden (ebd.)
Grundsätzlich muss auf eine Beleuchtung der Paddocks und Offenställe verzichtet werden.
- Innerhalb des Sondergebietes SO1 im Westen sowie in SO3 dürfen keine weiteren (Freizeit-) Nutzungen neben der Nutzung als Paddockflächen bzw. als Reitplatz stattfinden.
- Zur Gewährleistung der Umsetzung artenschutzrechtlicher Auflagen insbesondere hinsichtlich Reptilien, Vögeln und Fledermäusen sollte mit Beginn der Ausführungsplanung eine Ökologische Baubegleitung beauftragt werden. Die Ökologische Baubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung von Auflagen und Bedingungen der Planung. Die Überwachungsergebnisse werden so aufbereitet und dokumentiert, dass der Vorhabensträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

4. Hinweise zum Themenaspekt „Boden“

4.1. Baugrunduntersuchung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.
- 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 zur Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter: <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz können auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter folgender Webseite abgerufen werden:
<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

4.2. Schutz des Oberbodens gem. DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

4.3. Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / Weinstraße, noch bei der Ortsgemeinde Herxheim sowie bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim bekannt.

Sollten sich wider Erwarten bei Baumaßnahmen Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße, umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen mit der Fachbehörde abzustimmen.

4.4. Auffüllungen / Verwertung von Bodenmaterialien

- Bei Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die in den §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) geregelten Anforderungen sowie die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.
- Auf die seitens der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erarbeitete und den Bundesländern zur Anwendung empfohlene "Vollzugshilfe zu den §§ 6 - 8 BBodSchV - Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden" wird verwiesen.

4.5. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

- in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um latènezeitliche bzw. früh Römerzeitliche Brandgräber (Fundstelle Weisenheim/Sand 8).
- Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.
- Zudem sollten nachfolgende Ausführungen als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer in die Bauausführungspläne übernommen werden:
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
 - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021, GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.

- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Ergänzend hat die Fachbehörde im Planaufstellungsverfahren vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet darüber hinaus auch nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind ebenfalls zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

5. Hinweise zum Themenaspekt „Wasser“

5.1. Schmutzwasser

- Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Weisenheim a.Sd.) zuzuführen.
- In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) wird davon ausgegangen, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 – 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWAA 118 überprüft
- Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind nicht bekannt. Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftheit wird ausgegangen.

5.2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.
- Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe "Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag~Verdunstung- Infiltration- Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.
- Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

5.3. Starkregen/Hochwasserschutz

- Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann. Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Freinsheim und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.

5.4. Wasserschutzgebiete

- Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Das Wasserdargebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens ist ausreichend, um die Trinkwasserversorgung des geplanten Gebiets sicherzustellen.

5.5. Temporäre Grundwasserabsenkung

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

6. Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

- Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.
- Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung der Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
- Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

7. Hinweise der Telekom Technik GmbH

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet muss die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich sein.
- Der Erschließungsträger ist zu verpflichten, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.
- Die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur darf in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- Die zugeteilten Straßennamen und Hausnummern sind zeitnah bekannt zu geben.
- Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 Kontakt aufzunehmen.

8. Grünkonzept auf privaten Freiflächen

Neben den in der Planung festgesetzten Maßnahmen werden private Grundstücksbesitzer angehalten, den Grünflächenanteil auf ihren Privatgrundstücken anteilig hoch zu halten und somit einen aktiven Beitrag zu einem gesunden Mikroklima, einem umweltschonenden Wohnquartier und einem zukunftsfähigen Lebensraum für die Bewohner sowie die Flora und Fauna zu leisten. In diesem Zusammenhang sind weitere private Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen, das Anlegen von Blühstreifen oder Wasserflächen oder das Verwildern einzelner Teilbereiche der Gartenfläche eine Möglichkeit, das Ziel eines nachhaltigen und ökologischen Quartiers gemeinsam zu verfolgen und einen unmittelbaren Beitrag zum Natur- und Artenschutz zu leisten. Zur Förderung dieser Aspekte wird zudem empfohlen, mindestens 1 Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Beispiele hierfür finden sich in der Pflanzliste. Pflegemaßnahmen sollten ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchgeführt werden.

9. Energieeffizientes Bauen

Um den Zielsetzungen eines nachhaltigen und klimaangepassten Wohnquartiers gerecht zu werden ist es grundsätzlich auch empfohlen, diese Aspekte in die Bauausführung der Gebäude zu integrieren. Daher wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und zumindest den dortigen KfW 55 Standard, besser noch den KfW 40 Standard zu erreichen. Diese entsprechen energetisch hocheffizienten Wohnhäusern, welche kaum Energieverluste verzeichnen und somit auch für die kommenden Jahrzehnte eine zukunftssichere und wirtschaftliche Bauweise darstellen. Darüber hinaus bestehen in diesem Zusammenhang Möglichkeiten der finanziellen Förderung. Siehe hierzu: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Bau-eines-Hauses/>

10. Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im Plangebiet in der Gemeinde Weisenheim am Sand mit einem Radonpotential von 17,9 kBq/m³ zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorge-maßnahmen zu entscheiden.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauausführungen für Messungen im Gestein unbedingt Langzeitmessungen (3 bis 4 Wochen) anzuwenden sind, um ein belastbares Ergebnis zu erhalten.

11. Hinweise zum Aspekt „Bauausführung“

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligungen gingen aus der Öffentlichkeit folgende Hinweise/Anregungen ein, die den Themenschwerpunkt „Bauausführung“ betreffen:

- Es wird angeregt, den Bau einer Lärm- und Staubschutzwand bis Grundstücksende (östlich angrenzendes Grundstück) während der gesamten Bauphase vorzunehmen.
- Nach Fertigstellung des Seniorenwohnanlage soll die Lärmschutzwand gegen einen hochgewachsenen Grünstreifen ausgetauscht werden.
- Immissionsintensive bauliche Anlagen wie Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Kühlhäuser, Windelpressen, Mülleimer usw. sollen in einem angemessenen Abstand vom östlich angrenzenden Grundstück errichtet werden.

Die von der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen werden an dem Vorhabenträger weitergegeben.

E. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Listen sind nicht abschließend. Es wurde darauf geachtet möglichst keine für Pferde giftigen Pflanzen zu empfehlen.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4¹ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume)		Obstbäume	
▪ Sehr stark wachsende Bäume	4,00 m	▪ Walnuss sämlinge	4,00 m*
▪ Stark wachsende Bäume	2,00 m	▪ Kernobst, stark wachsend	2,00 m
▪ Alle übrigen Bäume	1,50 m	▪ Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher)		Beerenobststräucher	
▪ Stark wachsende Sträucher	1,00 m	▪ Brombeersträucher	1,00 m
▪ Alle übrigen Sträucher	0,50 m	▪ Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken			
▪ Hecken bis zu 1,00 m Höhe			0,25 m
▪ Hecken bis zu 1,50 m Höhe			0,50 m
▪ Hecken bis zu 2,00 m Höhe			0,75 m
▪ Hecken über 2,00 m Höhe		einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m	

¹ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – *Populus*) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

1.1. Pflanzliste A: Anlage einer Baumhecke zur Eingrünung des Seniorenheims und Eingrünung der Wege (M1)

Bäume:

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	Sonstige Obstbäume

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

1.2. Pflanzliste B: Dachbegrünung (M4)

Extensiv:

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der zur schnelleren Begrünung Sedum-Sprossen zugegeben werden sollen. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen sowie eine Saatmischung an Blühstauden beigemischt werden.

Auswahl an geeigneten Sedum-Arten zur Beimischung der Ansaat:

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum caucicola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

Intensiv:

Zwerg- /Kleinsträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 50 - 75 cm

<i>Betula nana</i>	Zwerg-Birke
<i>Buxus sempervirens</i> „Suffruticosa“	Buchsbaum
<i>Caragana pygmaea</i>	Zwerg- Erbsenstrauch
<i>Spiraea decumbens</i>	Zwergspiere

Kleinbäume

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gewöhnlicher Judasbaum
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmallblättrige Ölweide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand

Bebauungsplan „Ludwigshain III“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

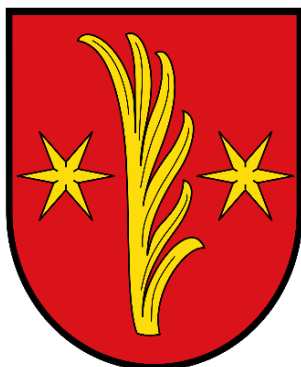
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand
Fachbereich 4 – Bauen und Liegenschaften
Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im April 2024

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...	3
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. GRUNDLAGEN	3
1. Planungsgrundlagen	3
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	4
3. Bestandssituation	5
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
1. Regionaler Raumordnungsplan.....	6
2. Flächennutzungsplan.....	7
E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
1. Natur- und Artenschutz.....	8
1.1. Schutzgebiete und -objekte	8
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung	11
1.3. NATURA2000-Vorprüfung.....	16
1.4. Fachbeitrag Natura 2000.....	17
2. Verkehrliche Rahmenbedingungen.....	17
3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	17
3.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete	17
3.2. Gewässer.....	18
3.3. Starkregenvorsorge.....	18
3.4. Wasserhaushaltsbilanz für den Neubau der Seniorenresidenz.....	19
4. Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen.....	19
5. Geotechnischer Bericht für den Neubau der Seniorenresidenz.....	19
6. Altablagerungen / Altlasten	20
7. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler.....	20
8. Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB	20
9. Sonstiges	20
F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	20
G. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	20
1. Städtebauliche Zielvorgaben	20
2. Erläuterung der Planung.....	21
2.1. Städtebauliches Konzept.....	21
2.2. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes	22
2.3. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	22
H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	23
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)	23
1.1. Art der baulichen Nutzung	23
2. Maß der baulichen Nutzung	24

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	24
4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	24
5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	24
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25a und 25b BauGB)	25
7. Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)	27
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand	27
8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
8.2. Werbeanlagen	28
8.3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Müllbehälter und Abfallsammelplätze)	28
9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 3 bis 6a BauGB)	28
9.1. Landeswassergesetz (LWG)	28
10. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	28
I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	29
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	29
1.1. Nutzung- und bauliche Anordnung	29
1.2. Altlasten	29
1.3. Radonvorsorge	29
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 & Nr. 3 BauGB)	30
3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	30
4. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	30
5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	31
6. Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	31
7. Belange der Hochwasser- und Starkregenvorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	31
J. PLANVERWIRKLICHUNG	32
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen	32
2. Kosten der Bebauungsplanung	32

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Das Plangebiet ist durch die Nutzungen des Reit- und Fahrvereins geprägt, der Auslauf- und Trainingsflächen sowie Ställe und Reithallen unterhält. Gleichzeitig grenzen unmittelbar Wohnnutzungen an und es sollen aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage auch weitere Wohnungen, insbesondere auch für Senioren, errichtet werden.

Um in dieser Gemengelage eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung zu sichern, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, das Areal über einen Bebauungsplan zu ordnen.

Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Sinne einer nachhaltigen und städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Stärkung der bestehenden Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort, auch im Zusammenspiel mit dem unmittelbar westlich befindlichen Reit- und Fahrverein sowie den Ansprüchen an die Erholungs- und Freizeitfunktion des umliegenden Areals. In diesem Zusammenhang stehen die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, bezahlbaren Wohnraums sowie einer klimagerechten und umweltfreundlichen Baulandentwicklung besonders im Vordergrund (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Ortsgemeinde Weisenheim am Sand daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ludwigshain III“ am 28.05.2020 beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern / Mannheim.

C. GRUNDLAGEN

Nachfolgende Unterlagen und Informationen dienen als allgemeine Grundlage zur Entwicklung des hier vorliegenden Bebauungsplans.

1. Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim,
- rechtskräftige Bebauungspläne der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand,
- Abfragen des LANIS RLP¹,
- Geoportal Wasser RLP²,

¹ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/>

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand, erstellt durch NATUR SÜDWEST, Haßloch, 02/2023
- NATURA2000-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand, erstellt durch NATUR SÜDWEST, Haßloch, 11/2022
- Fachbeitrag NATURA 2000 zum Bebauungsplan „Ludwigshain III“, erstellt durch IUS Weibell & Ness, Kandel, 01/2024
- Empfehlung zur Wasserhaushaltsbilanz im Zuge des Aufstellungsverfahrens Bebauungsplan Ludwigshain III, erstellt durch Ingenieurbüro Albert Knodel GmbH, Bad Kreuznach, 05/2023
- Geotechnischer Bericht Neubau Seniorenresidenz in Weisenheim am Sand, erstellt durch Rubel & Partner, Freinsheim, 04/2023
- Ortsbegehung BBP PartGmbH, 02/2022 und 08/2022.

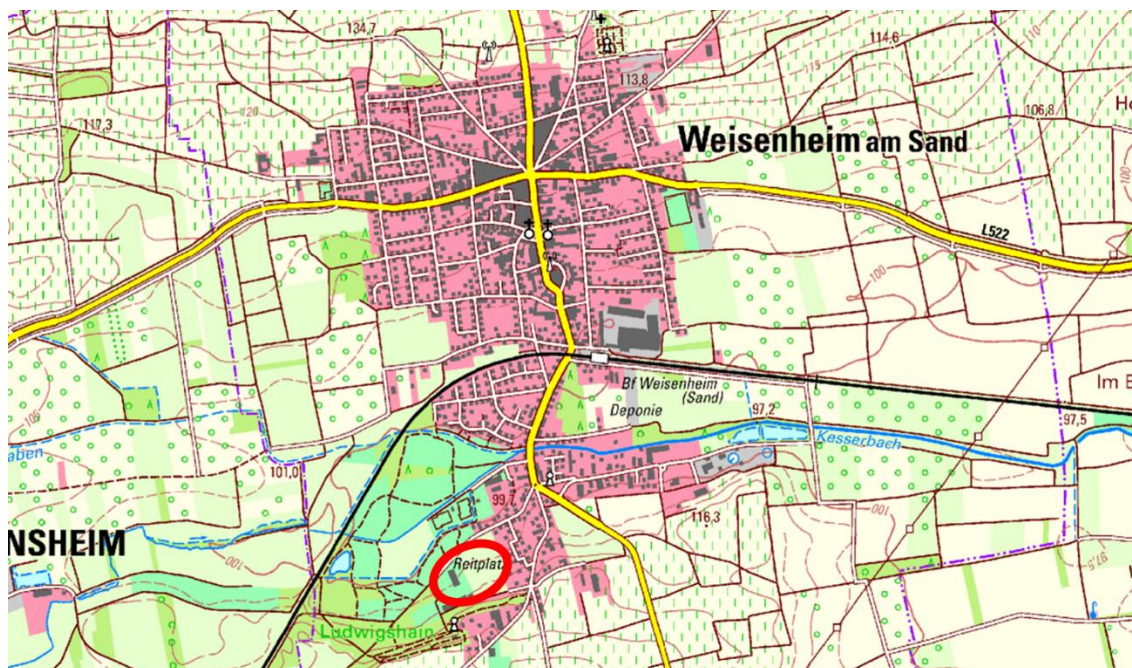
Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstige Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand, Fachbereich 4 – Bauen und Liegenschaften (Bahnhofstraße 12, 67251 Freinsheim) eingesehen werden.

2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Weisenheim am Sand ist eine Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Freinsheim im Landkreis Bad Dürkheim.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Weisenheim am Sand. Im Norden grenzt es an den Riedweg und dessen Wiesenflächen. Im Osten verlaufen der Parkweg sowie die dort bestehende Wohnbebauung. Im Süden die Straße „Ludwigshain“, die jedoch bloß als geschotterter Wirtschaftsweg ausgestaltet ist. Im Westen schließen sich die Auwälder des Ludwigshains an.

Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Weisenheim am Sand (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 5,2 ha. Die Abgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ludwigshain III“ (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet ist zurzeit durch die verschiedenen Nutzungen des Reiterhofes geprägt (siehe nachfolgende Abbildung).

Im östlichen Bereich befinden sich zahlreiche abgezaunte Paddock-Flächen, auf denen die Pferde stundenweise Auslauf haben. Zusätzlich finden sich dort einige Kleingärten. Im zentralen Bereich befindet sich der Reiterhof mit Reitplatz, Ställen, Hallen und Wohn- und Betriebsgebäuden.

Im Nordwesten geht das Plangebiet in den angrenzenden Ludwigshain über.

Im gesamten Plangebiet befinden sich zahlreiche kleinere und größere Gehölze sowie zahlreiche Einzelbäume unterschiedlicher Ausprägung.



Geltungsbereich (weiß dargestellt) des Bebauungsplanes „Ludwigshain III“;
Quelle: LANIS RLP 01/202

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. In diesem Fall gilt dies nachfolgend wie aufgeführt.

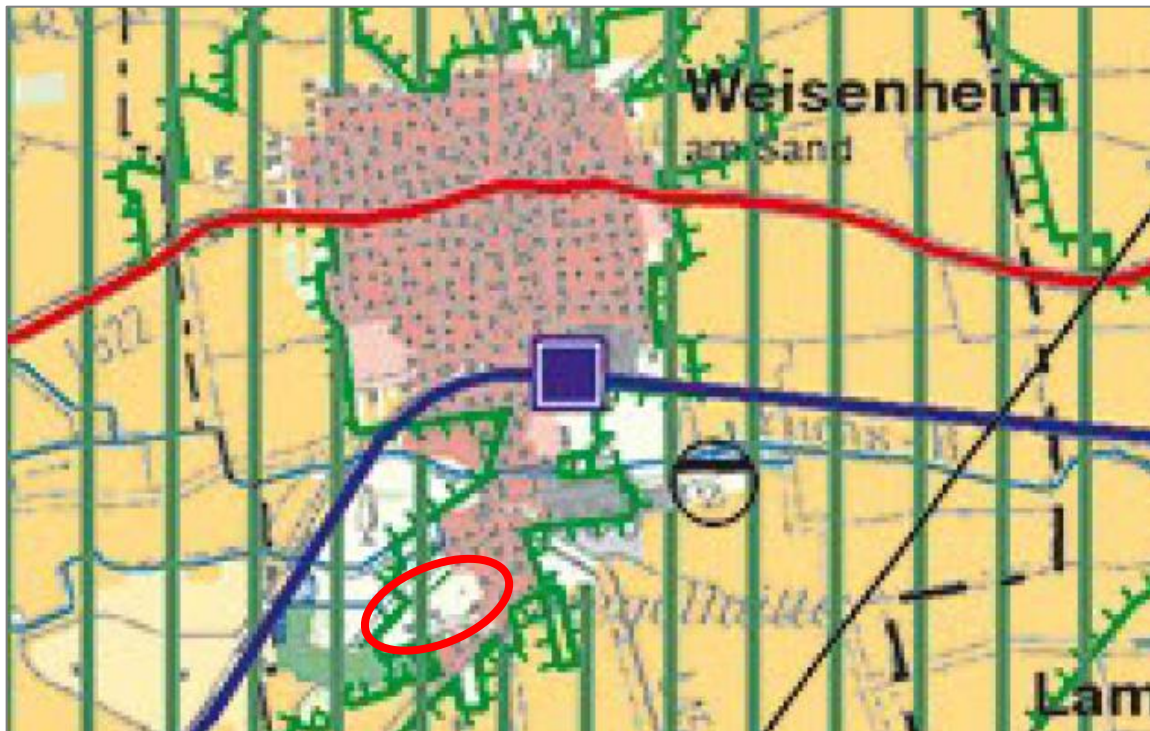
1. Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar legt das Plangebiet als Teil des *landesweiten Biotopverbundes Rheinland-Pfalz* fest. Zudem werden die Flächen als *Sonstige landwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen* festgelegt. Des Weiteren liegt ein Teil des Plangebietes innerhalb des *regionalen Grünzuges (Z) und innerhalb eines Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaft (Z)* (siehe nachfolgende Abbildung).

Die baurechtliche Sicherung der Bestandssituation des Reiterhofes stehen den Zielen des Regionalplanes jedoch nicht entgegen.

Die Planung der Seniorenresidenz bedingt einen möglichen minimalen Eingriff, was jedoch im Rahmen der gemeindlichen Konkretisierung der Schraffur des regionalen Grünzuges in Form eines Bebauungsplans als verträglich eingestuft wird.

Aus Sicht der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand steht die vorliegende Planung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen. Die Ortsgemeinde weist darauf hin, dass ihre textliche Begründung zum Flächennutzungsplan (vgl. untenstehende Ziff. 2) auch auf die Regionalplanung anzuwenden ist.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar;

Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Stand 12/2014)

2. Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim stellt den überwiegenden Bereich des Plangebietes als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Naherholungsgebiet mit Sporteinrichtungen* dar. Im östlichen Teil des Plangebietes, dort wo die Seniorenresidenz entstehen soll, besteht ein *Grabungsschutzgebiet*. In diesem Bereich werden auch kleinere Bereiche als *Flächenhafte Begrünung* sowie *Wohnbaufläche* ausgewiesen.

Zur Thematik des Flächennutzungsplanes führt die Ortsgemeinde folgendes aus:

In diesem Bereich ist eine geplante Wohnbaufläche südlich des Riedweges im Anschluss an die bestehende Bebauung ausgewiesen. Diese Fläche ist bereits im ersten Flächennutzungsplan der VG Freinsheim aus dem Jahr 1979 ausgewiesen und wurde bei den folgenden Änderungen des Flächennutzungsplanes (Änd. I 1982, Änd. II 1989, Änd. III 1999) übernommen. Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Entwickeln im Sinne von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bedeutet dabei keine 1:1-Umsetzung im Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, sondern lässt im Rahmen der im Flächennutzungsplan angelegten Grundkonzeption auch gewisse Abweichungen zu. Entscheidend für die Wahrung des Entwicklungsgebotes ist letztlich, dass die im Flächennutzungsplan angelegte grobmaschige Struktur im Bebauungsplan aufgegriffen wird und in eine höhere Konkretisierungsstufe überführt wird. Damit ist der Grad der Abweichung im Verhältnis Bebauungsplan zu Flächennutzungsplan maßgeblich für die Wahrung des Grundsatzes in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Je stärker der Grad der Abweichung ist, umso eher ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verletzt. Je geringer der festgestellte Abweichungsgrad ist, umso naheliegender ist die Beachtung von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Da der Flächennutzungsplan keinen Anspruch auf Parzellengenauigkeit erhebt und die im B.-Plan ausgewiesene Fläche die W-Fläche im

Flächennutzungsplan augenscheinlich nur in moderatem Umfang überschreitet, können die Voraussetzungen des § 8 Abs.2 BauGB als erfüllt angesehen werden. Da sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Mehrfamilienhaus befindet und die geplante Bebauung auf der Südseite des Riedweges sich nur unwesentlich weiter nach Westen erstreckt, kann davon ausgegangen werden, dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim;

Quelle: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die nachfolgenden Fachaspekte wurden bei der Planung unmittelbar berücksichtigt und galten für diese z.T. als rahmengebend.

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und -objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

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

- FFH-Gebiete oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Jedoch wird der komplette Ort vom Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ (VSG-6514-401) umgeben, welches auch einen westlichen Teilbereich des Plangebiets betrifft (siehe nachfolgende Abbildung).

Um die Verträglichkeit des Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes „Haardtrand“ wurde zunächst eine Vorprüfung erstellt (siehe Kapitel E.1.3.). Entgegen der dort getroffenen Aussage, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf Vogelschutzgebiet zu erwarten sind, hat die Untere Naturschutzbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 08.08.2023 auf die Notwendigkeit einer vollumfänglichen Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hingewiesen.

Auch vor dem Hintergrund der Gebietsverkleinerung wurde dann ein Fachbeitrag Natura 2000 erstellt, welcher zu dem Ergebnis kam, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das NATURA 2000-Gebiet zu erwarten sind (siehe Kapitel E.1.4.).



■ VSG Vogelschutzgebiete (IUCN IV)

Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen Vogelschutzgebiet. (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

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

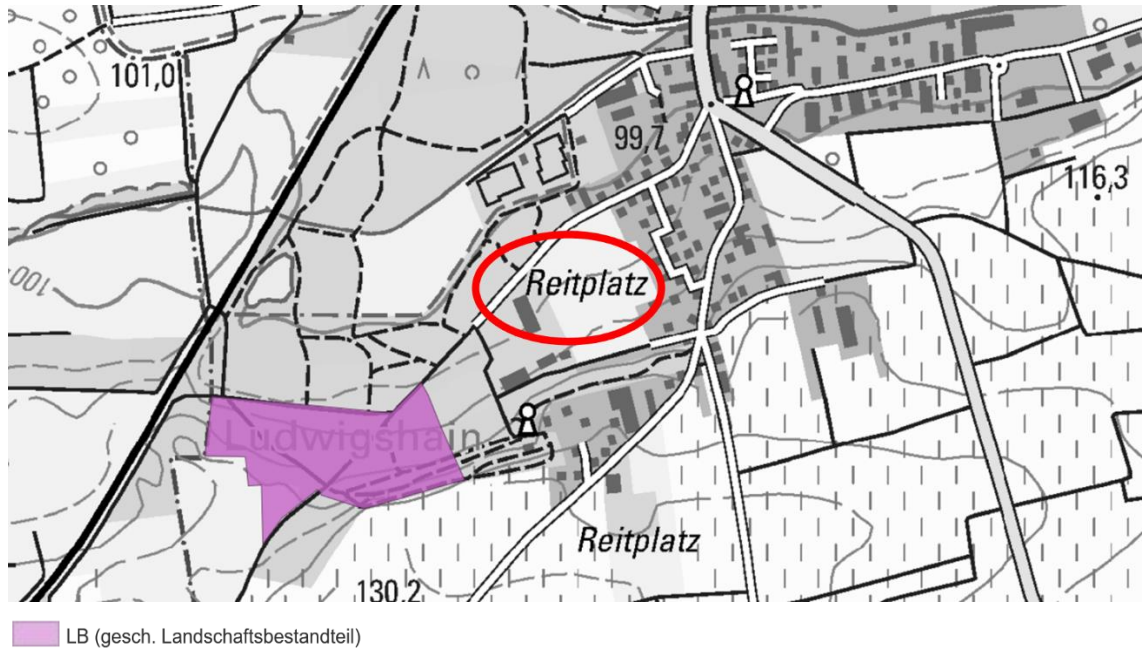
Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Rund 120 m südwestlich des Plangebietes befindet sich der nach § 29 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteil „Ludwigshain“ (LB-7332-049) (siehe nachfolgende Abbildung).

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben beschränken sich auf die Bereiche des Plangebietes. Erhebliche Auswirkungen, die darüber hinausgehen und auf das angrenzende Schutzgebiet einwirken könnten, sind nicht zu erwarten.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen geschützten Landschaftsbestandteil
Quelle: LANIS RLP 01/2024)

1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet und dessen direkte Umgebung sind keine FFH-Lebensraumtypen ausgewiesen. Demgegenüber befinden sich in Umgebung des Plangebietes mehrere nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, die im Folgenden aufgelistet werden (siehe nachfolgende Abbildung):

gesetzlich geschützte Biotope:

- „Feuchtwiese südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0622-2006)
- „Flutrasen südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0621-2006)
- „Feuchtwiese östlich Freinsheim“ (BT-6415-0605-20069)
- „Feuchtwiesenbrache nordöstlich Freinsheim“ (BT-6415-0604-2006)
- „Feuchtwiesenbrache südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0625-2006)

schutzwürdige Biotope (BK):

- „Feuchtgebiet südwestlich Bahnhof Weisenheim am Sand (einschließlich Kastanienwald)“ (BK-6415-0158-2006)
- „Streuobstwiesen „Ziegelhütte“ südlich Weisenheim am Sand“ (BK-6415-0159-2006)
- „Brachestreifen S Weisenheim“ (6415-0053-2008)

Aufgrund der Beschränkungen des Planvorhabens auf das Plangebiet selbst sowie die Entfernung zu den geschützten Biotopen und Biotopkomplexen sind erhebliche Auswirkungen auf diese nicht zu erwarten.



- Biototypen (Punkte) gem. § 30 BNatSchG
- ~ Biototypen (Linien) gem. § 30 BNatSchG
- ▨ Biototypen (Flächen) gem. § 30 BNatSchG
- BK Biotopkataster Punkte
- ~ BK Biotopkataster Linien
- ▨ BK Biotopkataster Flächen

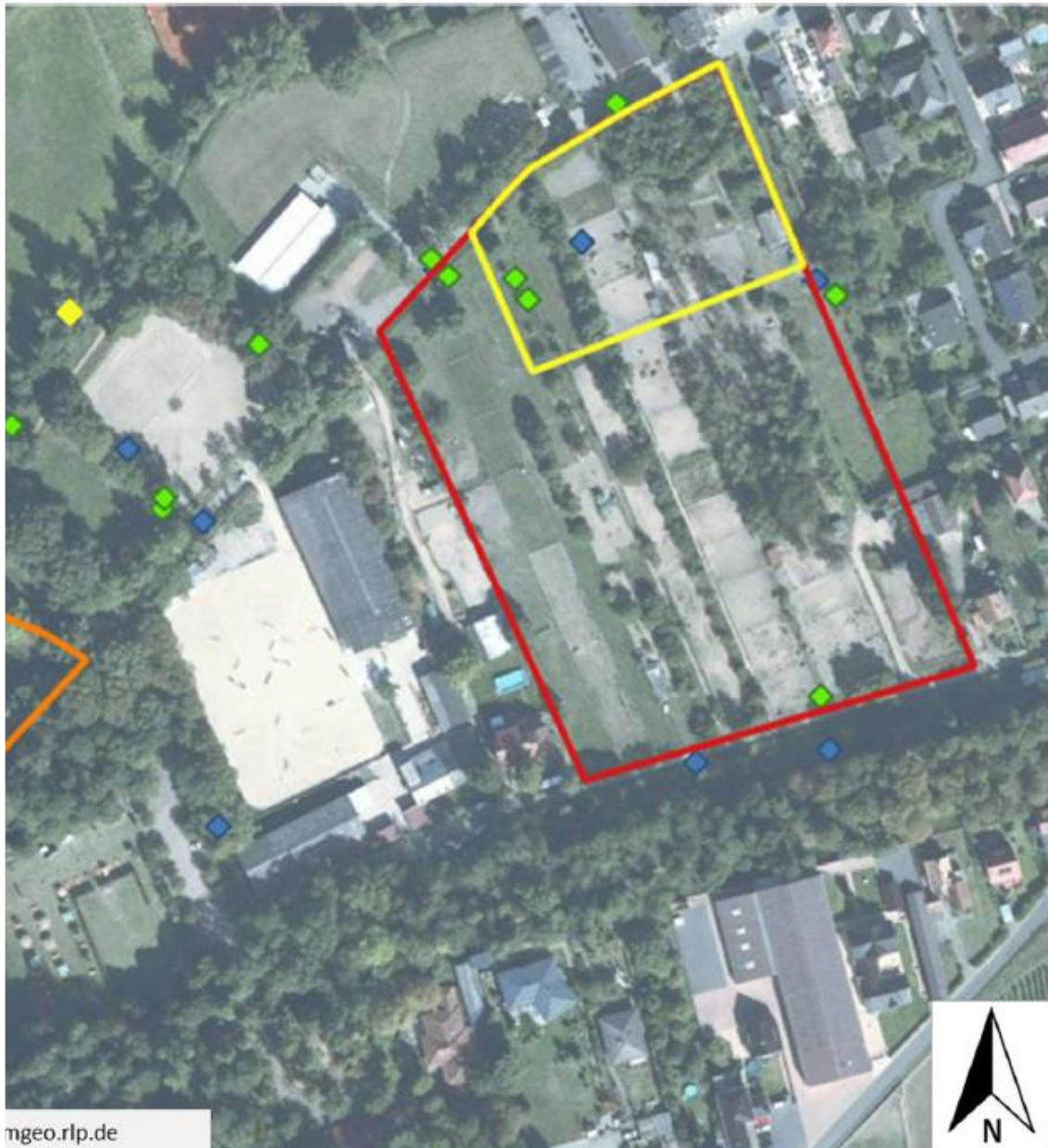
Lage des Plangebietes (grün gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen geschützten Biotopen sowie den Biotopkomplexen. (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Durch das Fachbüro „NATUR SÜDWEST“ (Haßloch) wurde ein Artenschutzgutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand“ erstellt (01.02.2023), das im Folgenden zusammengefasst werden soll. Das vollständige Gutachten ist dem Anhang zu entnehmen. Hierbei gilt es zu beachten, dass das Untersuchungsgebiet zunächst noch große Teile des „Ludwigshains“ umfasste, welche mittlerweile nicht mehr Teil des Geltungsbereiches sind, sodass die für dort getroffenen Aussagen keine Relevanz mehr haben. Im Folgenden werden nur noch die Aussagen und Abbildungen für den relevanten Bereich dargestellt.

Artengruppe Reptilien:

Im Untersuchungsgebiet wurden die beiden planungsrelevanten Reptilienarten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen, einzelne Tiere auch im direkten Eingriffsbereich (zukünftiger Standort des Seniorenheims).



Reptiliennachweise: Mauereidechse (blau), Zauneidechse (grün), Barrenringelnatter (gelb) (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)

Durch Vermeidungsmaßnahme V1 ist keine Erfüllung von Verbotstatbeständen zu erwarten

Artengruppe Fledermäuse:

Insgesamt war die Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet durchschnittlich hoch. Sicher nachgewiesen wurde die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler. Bereits vorliegende Daten aus dem Umfeld des Untersuchungsgebiets sowie die aktuellen Rufaufzeichnungen lassen zudem auf ein Vorkommen weiterer Arten der Rufgruppen „Nyctaloid“, „Myotis“ und „Mkn“ schließen.

Im Bereich des geplanten Seniorenheimes wurden mehrere potenzielle Quartierbäume und ein Gebäude, welches potenziell als Fledermausquartier dienen kann, erfasst. Sollen diese gerodet/ abgerissen werden, müssen Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden. Von einem Verlust essenzieller

Nahrungshabitate wird bei der Planumsetzung nicht ausgegangen. Um den Nahrungsflächenverlust durch die Überbauung auszugleichen, werden lebensraumverbessernde Maßnahmen empfohlen.



Quartierpotential im östlichen Plangebiet (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)

Hinweise auf Wochenstuben konnten nicht festgestellt werden.

Eine nächtliche Beleuchtung kann Nahrungshabitate und Flugrouten erheblich beeinträchtigen. Zur Vermeidung muss ein Beleuchtungskonzept aufgestellt werden und, wo möglich, auf Beleuchtung komplett verzichtet werden.

Artengruppe Vögel:

Insgesamt wurden 47 Arten nachgewiesen. Nach Auswertung der Beobachtungsdaten gemäß Methodenstandard besteht für 19 Arten Brutverdacht, für 2 Arten konnte ein Brutnachweis erbracht werden. 12 Arten können aufgrund der Habitatausstattung des Untersuchungsgebiets potenziell dort brüten, die Kartierergebnisse ergaben aber keinen Brutverdacht oder -nachweis. 2 Arten wurden lediglich im Überflug beobachtet, 1 Art wird als Durchzügler eingestuft. Die restlichen 11 Arten sind als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet zu werten.

Planungsrelevant sind die Arten mit Brutnachweis und -verdacht, die nicht zu den Allerweltsarten zählen.

Dies sind im vorliegenden Fall die folgenden Arten:

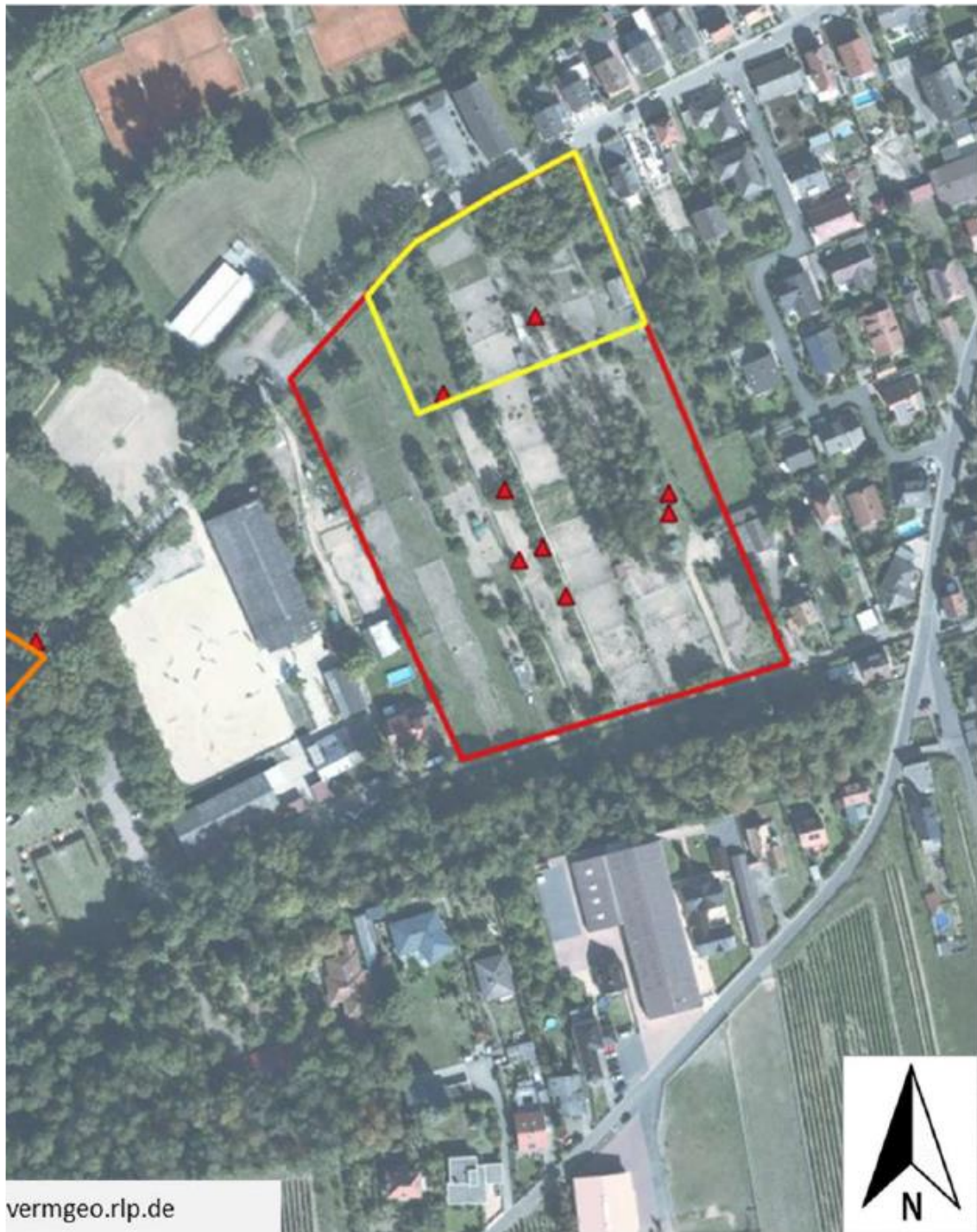
- Haussperling
- Star
- Pirol

Für keine der drei Arten treten durch Einhalten der Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände ein.

Für den Haussperling besteht zwar im direkten Eingriffsbereich Brutverdacht, durch die Baufelddräumung außerhalb der Brutzeit ist ein Töten von Tieren aber ausgeschlossen. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt durch ausreichend vorhandene Ausweichhabitate erhalten, sollte aber dennoch durch das Bereitstellen von Nisthilfen unterstützt werden.



Revierrmittelpunkte im Bereich des Seniorenheims und der heutigen Paddocks (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)



Standorte der Höhlenbäume (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)

Maßnahmen zur Vermeidung:

- VR1: Vergrämung der Mauer- und Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich (Standort Seniorenheim) mit zusätzlichem Abfang
- VR2: Bodenarbeiten im Bereich der Paddockflächen zwischen Ende August und Ende September
- VF1: Baumhöhlenkontrolle
- VF2: Rodungszeitraum von Quartierbäumen
- VF3: Gebäudekontrolle

- VF4: Beleuchtungskonzept
- VF5: Keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle
- VV1: Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit
- VV2: Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Vorhabenbezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

- AF1: Quartierangebot durch Fledermauskästen
- AF2: Umsetzung lebensraumverbessernder Maßnahmen
- AV1: Anbringen von Nistkästen für den Haussperling

1.3. **NATURA2000-Vorprüfung**

Durch das Fachbüro „NATUR SÜDWEST“ (Haßloch) wurde eine NATURA2000-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand“ erstellt (28.11.2022), die im Folgenden zusammengefasst werden soll. Das vollständige Gutachten ist dem Anhang zu entnehmen. Hierbei gilt es zu beachten, dass das Untersuchungsgebiet zunächst noch große Teile des „Ludwigshains“ umfasste, welche mittlerweile nicht mehr Teil des Geltungsbereiches sind, sodass die für dort getroffenen Aussagen keine Relevanz mehr haben. Im Folgenden werden nur noch die Aussagen für den relevanten Bereich dargestellt:

„Der Eingriffsbereich liegt teilweise im, teilweise angrenzend an den Maßnahmenraum Z262 des VSG Haardtrand. Zielarten dort sind Mittelspecht, Wendehals und Wiedehopf, wobei letztere Art aus Artenschutzgründen nicht in der Maßnahmenkarte des Bewirtschaftungsplanentwurfs aufgeführt wird.

*Der **Mittelspecht** besiedelt im Vogelschutzgebiet bevorzugt alte Eichen- und Edelkastanienwälder, insbesondere unmittelbar oberhalb der Weinbauzone und in den Bachtälern. Eichen werden bevorzugt, allerdings erst ab einem Bestandsalter von 80 bis 100 Jahren besiedelt. Der Mittelspecht brütet kolonieartig, wobei ein Brutpaar 7 bis 10 Altbäume benötigt.*

*Der **Wendehals** ist ein Brutvogel in altbaum- und baumhöhlenreichen Streuobstgebieten, Obstbauflächen, lichten Wäldern mit angrenzenden Magerwiesen, Sand- und Trockenrasen sowie Weideflächen auf sandigen oder steinigten Böden. Die Brutplätze befinden sich in Baumhöhlen in störungsfreien Altholzbeständen. Die Nahrungsflächen liegen oft in bewirtschafteten Obstfeldern, Weinbergen oder Sand- und Magerrasen und beweideten Flächen.*

*Lebensräume des **Wiedehopfs** sind im Vogelschutzgebiet Obst- und Weinanbaugebiete mit entsprechenden höhlenreichen Altbaumbeständen, Brachen und alte Baumgruppen und deckungseiche Nahrungshabitate. Bruthöhlen liegen in alten Baumbeständen, Obstbäumen, Weiden, Eichen etc. Nahrungshabitate zeichnen sich durch gefräste oder gemulchte Gassen von Obst- und Weinbauflächen aus.*

Alle drei Arten meiden Gebiete mit hohem Freizeitdruck und dadurch verursachter Störung.

Der Baumbestand des Untersuchungsgebiets weist Höhlen auf, der Großteil davon befindet sich außerhalb des primären Eingriffsbereichs (Standort des geplanten Seniorenheims). Die Brutvogelkartierung im Jahr 2022 ergab keine Hinweise auf aktuelle Bruthabitate der Zielarten im Untersuchungsgebiet. Der Baumbestand bleibt mit Ausnahme desjenigen im primären Eingriffsbereich erhalten.

Unter der Voraussetzung, dass

- **die bestehenden Gehölze mit Ausnahme der Gehölze im primären Eingriffsbereich (zukünftiger Standort des Seniorenheims) bestehen bleiben,**
- **die Baufeldräumung mit Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen dem 01.03. und 30.09.) stattfindet,**
- **keine freilaufenden Hunde und Katzen in den Paddockbereich mitgebracht werden und**

ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die Zielarten des Vogelschutzgebiets oder auf dessen Erhaltungsziele auszugehen.“

1.4. Fachbeitrag Natura 2000

Um die Verträglichkeit des Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes „Haardtrand“ wurde zunächst die oben aufgeführte Vorprüfung erstellt. Entgegen der dort getroffenen Aussage, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf Vogelschutzgebiet zu erwarten sind, hat die Untere Naturschutzbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 08.08.2023 auf die Notwendigkeit einer vollumfänglichen Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hingewiesen.

Auch vor dem Hintergrund der Gebietsverkleinerung wurde nun ein Fachbeitrag Natura 2000 erstellt, welcher zu Folgendem Ergebnis kam:

„Gegenstand der Beurteilung in diesem Fachbeitrag NATURA 2000 ist die Errichtung eines Seniorenheims im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Ludwigshain III“ in Weisenheim am Sand.

Gepprüft wurde eine mögliche Beeinträchtigung des NATURA 2000-Gebiets

- *Vogelschutzgebiet 6514-401 „Haardtrand“.*

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit weiterer NATURA 2000-Gebiete kann ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des genannten NATURA 2000-Gebietes ist nicht zu erwarten. Schutz- und Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.“

2. Verkehrliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist in erster Linie durch die Straße „Riedweg“ erschlossen. Diese dient zurzeit auch als Hauptanbindung für den Reiterhof. Letzterer ist zudem noch über die Straße „Ludwigshain“ angebunden.

Darüber hinaus führen zahlreiche Fuß- und Radwege (auch überörtliche) durch das Plangebiet und binden dieses mit dem Ortskern an.

3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

3.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

3.2. Gewässer

An einem Teilabschnitt der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft unmittelbar angrenzend der Fuchsbach, ein Gewässer III. Ordnung.

Aufgrund der Nähe zum Gewässer sei hier auf **§ 31 (1) Landeswassergesetz** verwiesen:

Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,

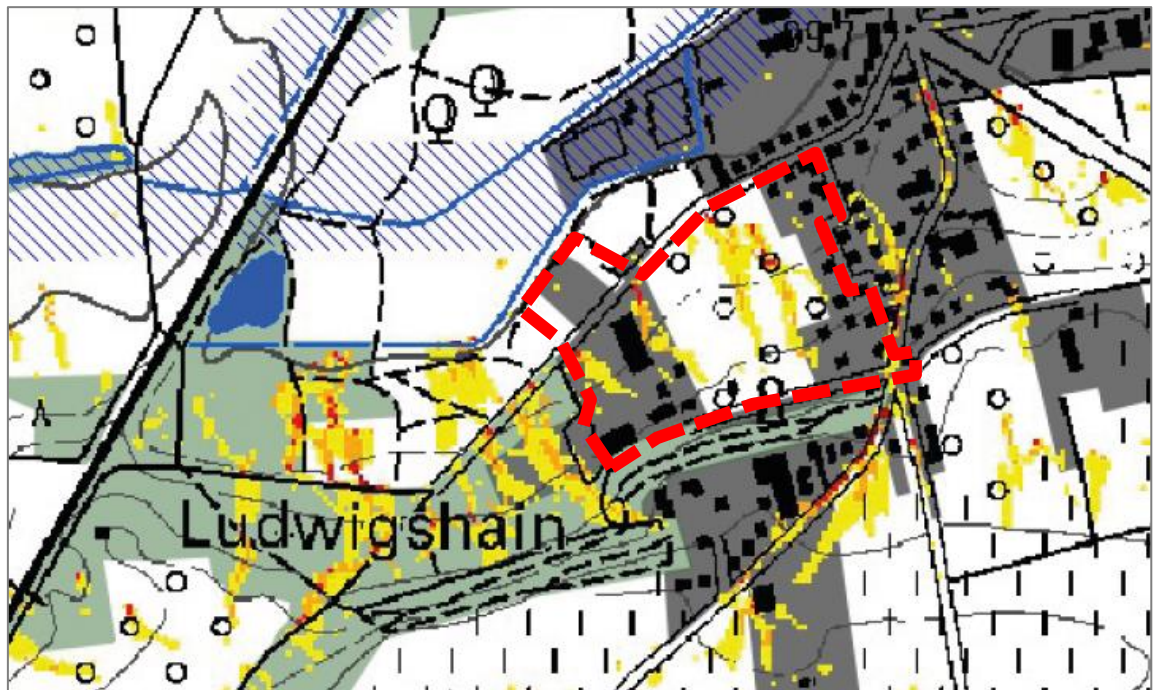
- 1. die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung oder **weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind**, oder
- 2. von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können,

bedürfen der Genehmigung.

Darüber hinaus ergeht seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft und Bodenschutz die Vorgabe, dass gemäß der Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union ein Streifen von 5,00 m Tiefe parallel zur Oberkante der Uferböschung von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (auch z.B. Zäune, Stellplätze und Straßen) freizuhalten ist.

3.3. Starkregenvorsorge

Die Starkregenvorsorgekarte des Landesamtes für Umwelt (LfU) Rheinland-Pfalz vom 30.09.2018 weist im Plangebiet kleinere abflusswirksame Flächen aus. Diese befinden sich jedoch überwiegend in Bereichen, in welchen durch die hier vorliegende Planung keine Neubebauung oder größere Neuversiegelung geplant ist.



Starkregengefährdungspotential im Plangebiet;
Quelle: LfU RLP | 09/2018

Daher sind im Plangebiet Maßnahmen zur Minimierung des Regenwasserabflusses sowie der Versiegelung zu treffen.

3.4. Wasserhaushaltsbilanz für den Neubau der Seniorenresidenz

Beim Umgang mit Niederschlagswasser ist grundsätzlich jener Zustand wünschenswert, der vorherrscht, wenn keine Bebauung vorhanden ist. Im Fall der „grünen Wiese“, bei der die Flächen nicht befestigt sind, wird der Großteil des Niederschlages auf der Fläche zurückgehalten und nur ein geringer Teil kommt zum Abfluss. Dieser fließt der natürlichen Vorflut zu. Ziel einer effektiven Niederschlagswasserbewirtschaftung ist es daher, insbesondere durch Verdunstung, Rückhaltung und Versickerung, sich dem natürlichen Wasserhaushalt anzunähern.

In diesem Zusammenhang hat das Ingenieurbüro Albert Knodel GmbH im Mai 2023 zum qualifizierten Bebauungsplan „Ludwigshain III“ (geplante Seniorenresidenz) eine Wasserhaushaltsbilanz erarbeitet. Diese hat ergeben, dass sich durch das Vorhaben, gegenüber dem Referenzzustand, insbesondere die Werte des Direktabflusses (26%) sowie der Grundwasserneubildung (8%) erhöhen. Der Anteil der Verdunstung sinkt hingegen um 34% gegenüber dem unbebauten Referenzzustand.

In der Wasserhaushaltsbilanz wurden verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen formuliert, die positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zulassen und die Zielvorgabe, dem Referenzzustand mit einer tolerierbaren Abweichung von 5% - 10% möglichst nahe zu kommen, erfüllen. Hierzu gehören u. A. folgende Punkte:

- Dachbegrünung,
- Errichtung einer Teichanlage,
- Herstellung von Fußwegen und Parkflächen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen.

Die vom Fachbüro formulierten Empfehlungen und Maßnahmen finden im hier in Rede stehenden Bebauungsplan Berücksichtigung. So werden über die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Kap. A, Ziff. 6 Textfestsetzungen) die Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung stehen, verpflichtend festgesetzt.

4. Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet kann in Bezug auf technische Infrastrukturen wie Trinkwasser, Strom und Breitband durch den Anschluss an die bestehenden Netze versorgt werden. Das Plangebiet ist bisher zudem an einen Entwässerungskanal angebunden.

Mit Hinblick auf die Starkregenvorsorge sollte das Regenwassermanagement in erster Linie die Rückhaltung, die Verdunstung sowie die Versickerung im Plangebiet berücksichtigen.

5. Geotechnischer Bericht für den Neubau der Seniorenresidenz

Das Fachbüro Rubel und Partner GbR (Wörrstadt) hat am 03.04.2023 einen geotechnischen Bericht zum geplanten Neubau der Seniorenresidenz erarbeitet. In diesem werden Schwerpunkte für die Bauausführung formuliert und empfohlen, die auf der nachgelagerten Ebene (Baugenehmigung) zu berücksichtigen sind.

6. Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Ortsgemeinde noch bei der Verbandsgemeinde Freinsheim vor.

7. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im östlichen Teil des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan eine Fläche als Grabungsschutzgebiet aus. Im Geoportal der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Zugriff: 03.08.2022) ist jedoch kein Grabungsschutzgebiet in der Gemarkung Weisenheim am Sand aufgeführt.

8. Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Im vorliegenden Bebauungsplan werden insbesondere die bestehenden Flächen des ansässigen Reitvereins planungsrechtlich gesichert. Im Bereich der geplanten Seniorenresidenz befinden sich kleinere und größere Gehölzstrukturen. Landwirtschaftliche Flächen oder Waldflächen werden im Rahmen der Planung nicht in Anspruch genommen.

9. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Der Bebauungsplan *Ludwigshain III* überlagert keine bestehenden städtebaulichen Satzungen der Gemeinde Weisenheim am Sand. Unmittelbar östlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan *Ludwigshain II* an.

G. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

Nachfolgend werden die Überlegungen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebiets dargelegt.

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Ludwigshain III“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung im Baubereich fördern. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen sowie auch den Bedürfnissen der künftigen Generationen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollen durch den städtebaulichen Entwurf gesichert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen an eine soziale Bodenpolitik (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielten Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

2.1. Städtebauliches Konzept

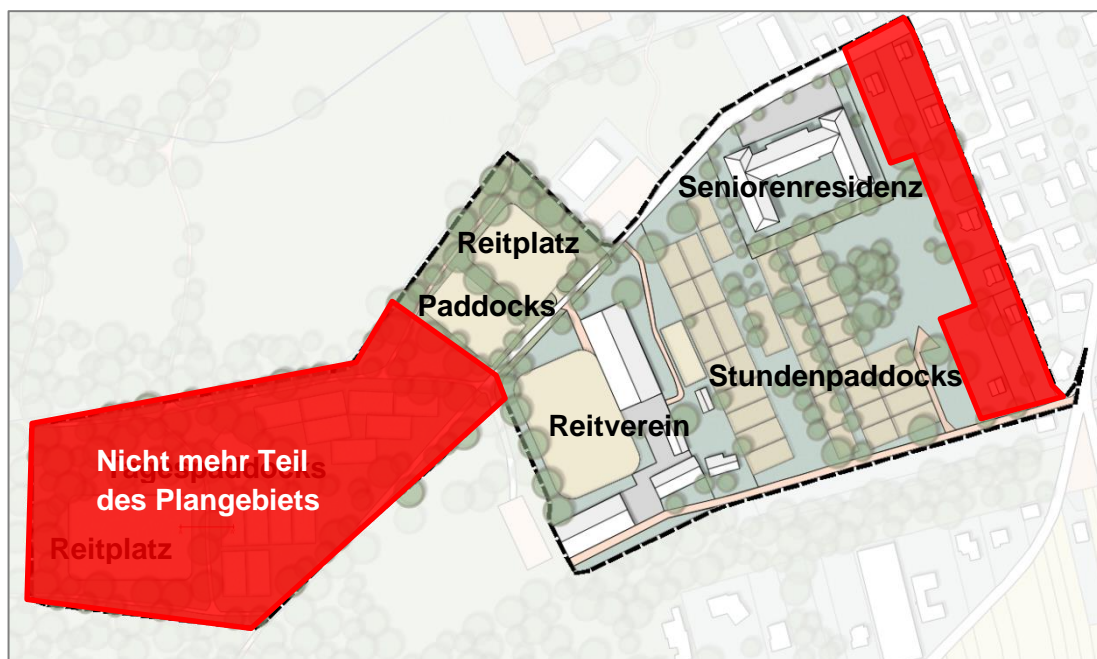
Die Planung unterteilt sich in unterschiedlichen Teilbereichen, welche alle dem übergeordneten Ziel dienen, einerseits eine nachhaltige Wohnraumentwicklung u.a. durch die Ansiedelung einer Seniorenresidenz zu fördern und andererseits die Anforderungen der Freizeit- und Sporteinrichtungen, respektive des Reitvereins, mit Landschaftsbild und Artenschutz in Einklang zu bringen.

Im östlichsten Teilbereich des Plangebiets (**WA1**) ist mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets der räumliche Anschluss zum angrenzenden Bebauungsplan „Ludwigshain II“ vorgesehen. Zudem wird mit der Errichtung der Seniorenresidenz (**WA2**) eine qualitativ hochwertige, städtebauliche Abrundung des östlichen Ortsgebietsrandes angestrebt. Somit wird es insbesondere älteren und pflegebedürftigen Personen ermöglicht, sowohl zentrumsnah als auch in der Nähe der angrenzenden Natur zu leben. In der besagten Einrichtung sollen künftig 90 Menschen einen Platz finden.

Im zentralen Bereich (**SO1** und **SO2**) befinden sich die bisher bereits als Paddocks³ genutzten Flächen, welche in ihrer jetzigen Funktion auch planungsrechtlich gesichert werden sollen. Dort soll es auch weiterhin möglich sein, die Pferde des Reitvereins unterzubringen. Zusätzlich sichert der Bebauungsplan eine zukunftsfähige Entwicklung des ansässigen Reiterhofs und dessen vorhandenen Stallungen, Hallen und Wohngebäuden.

³ Paddocks bezeichnen den graslosen, eingezäunten Auslaufbereich für Pferde

Nordwestlich (**SO1** und **SO3**) befinden sich zurzeit Wiesen und Waldflächen mit Fußwegeverbindungen sowie einem Reitplatz. Diese jetzigen Nutzungen sollen ergänzt werden durch Bereiche, in denen die Pferde stundenweise gehalten werden können.



Skizzenhafte Darstellung der Planung ohne Maßstab (BBP Kaiserslautern / Mannheim | 08/2022)
Die rot dargestellten Bereiche sind im Laufe des Verfahrens entfallen.

2.2. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet soll durch die bereits bestehenden Fuß-, Rad- und Straßenverbindungen verkehrlich erschlossen werden.

Die größte Zunahme des Verkehrsaufkommens ist durch die Errichtung der Seniorenresidenz zu erwarten. Um eine nachbarschaftsverträgliche Entwicklung auch im Hinblick auf die Verkehrsbelastung sicherzustellen, wurde gemeinsam mit dem künftigen Betreiber dieses Thema intensiv betrachtet und kommuniziert. Aufgrund der geplanten Anzahl von 92 Pflegeplätzen bzw. Betten, dem notwendigen Personal, Anlieferungsverkehr und Besucherverkehr, hat sich der Betreiber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dazu geäußert, dass die gesetzlich vorgegebene Anzahl an Stellplätzen (12 Stellplätze) für eine solche Einrichtung um mehr als 100 % überschritten werden soll (es wird mit 25 Stellplätzen geplant). Dies sichert einerseits, dass der ruhende Verkehr ausschließlich auf dem Areal der Einrichtung untergebracht ist und nicht im Straßenraum stattfindet und stellt andererseits auch die Dimension dar, mit welcher Anzahl an Autofahrten zu rechnen ist. Insgesamt wird dieses Vorhaben aus planerischer Sicht als verträglich für den Riedweg und auch für die umliegenden Anwohner betrachtet.

2.3. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung mit Infrastrukturen (Breitband, Strom, Trinkwasser) sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt.

Das Regenwassermanagement wird im Rahmen eines zu erstellenden Regenwasserkonzeptes abgestimmt.

H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung werden Teile des Baugebietes gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Differenzierung in **WA1** und **WA2** vorgenommen. Die definierten Einschränkungen hinsichtlich der Festsetzungen zu den allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergeben sich aufgrund des planerischen Willens der Gemeinde, diesen Bereich des Plangebiets vorrangig für die Wohnnutzung zu entwickeln.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird bestimmt, dass:

- Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie mit den dargestellten Planungszielen nicht vereinbar sind und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser befriedigt werden können.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Diese Nutzungsarten widersprechen ebenfalls den Planungszielen der Gemeinde und stellen Anforderungen an ihre Standorte, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser befriedigt werden können. Zudem sind insbesondere Tankstellen gestalterisch nicht in die beabsichtigte Siedlungsstruktur integrierbar und widersprechen mit dem von ihnen erzeugten Verkehrsaufkommen der bewusst verkehrssarmen Zielsetzung des Baugebietes. In diesem Zusammenhang bestehen ebenfalls adäquatere Alternativstandorte im Gemeindegebiet.

Darüber hinaus werden entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung des überwiegenden Teils des Plangebietes als Freizeit-, Natur- und Erholungsraum in Kombination mit der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzung des Reitvereins die Baugebiete als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten wird innerhalb dieser eine Differenzierung zwischen **SO1**, **SO2** und **SO3** vorgenommen. Die Festsetzungen der drei Teilbereiche legen insgesamt den Fokus auf einer der Sondersituation angepassten Entwicklung und einer gleichzeitigen Sicherung der Freizeit- und Erholungsfunktion.

Für den Bereich **SO1** werden Vorgaben getroffen, welche eine Bestellung der Wiesen und Flächen für die Pferde ermöglichen. Dies entspricht auch überwiegend der bisherigen Nutzung innerhalb dieser Flächen.

Das Areal des **SO2** entspricht dem aktuellen Bestand des Reiterhofes, in welchem sich die Ställe, Hallen und sonstigen Gebäude befinden. Darüber hinaus finden sich dort auch Reitplätze und Hofflächen und sonstige Nebenanlagen, die für den Betrieb des Vereins notwendig und auch gewünscht sind. Die Planung soll hier in erster Linie den Bestand nachhaltig sichern und städtebaulich ordnen. Die Planung für weitere bauliche Anlagen, die über die jetzigen hinausgehen sowie der Ausbau weiterer Wohngebäude o.ä. ist nicht vorgesehen.

Die Vorgaben des Bereiches **SO3** dienen der Sicherung dieser Fläche als Trainings- und Reitplatz. Da bei der Fläche jedoch durch die Belegung mit Sand oder ähnlichem Material besondere gestalterische Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung bestehen, sollen der bestehende Reitplatz in erster Linie in seinem Bestand gesichert werden. Die Ausweisung weiterer Reitplätze ist nicht vorgesehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen. Dies wird für die unterschiedlichen Teilbereiche durch differenzierte, der jeweiligen Umgebung angepasste Vorgaben in Bezug auf Höhe, Bebauungsdichte und Größe der Grundfläche sichergestellt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

In allen Baugebieten wird eine Bauweise festgesetzt, die einer der umgebenden Bautypologie entsprechenden Bauweise nachkommt. Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei einer späteren Parzellierung der Grundstücke sichern.

Mit den Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports soll eine qualitativ hochwertige Gestaltung des Straßenbildes erzielt werden.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellung. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits flexible Spielräume für die zukünftige Gestaltung, insbesondere mögliche Baumpflanzungen und Stellplatzanordnungen durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die dargestellte öffentliche Grünfläche dient der qualitativen Durchgrünung des Gebietes und der Verbesserung des Mikroklimas der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus stellt diese Fläche eine zielgerichtete Ergänzung des bestehenden Naturraums des Siedlungskörpers sowie der umgebenden Paddockflächen dar. Eine optisch wahrnehmbare Abrundung und Abgrenzung zwischen der geplanten Seniorenresidenz und den umgebenden Paddockflächen wird ebenfalls geschaffen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25a und 25b BauGB)

6.1.1. Maßnahme M1 – Anlage einer Baumhecke zur Eingrünung des Seniorenheims

Die Maßnahme dient der Eingrünung der Seniorenresidenz sowie als Abgrenzung zu den Paddockflächen nach Westen und Süden. In Verbindung mit den zu erhaltenden Gehölzen wird die Beeinträchtigung des Ortsbildes nachhaltig gemindert und darüber hinaus wertvolle Naturräume v.a. für Vögel, Insekten und Kleinsäuger errichtet. Zudem fungiert die Baumhecke auch als Klimaachse, wodurch das lokale Mikroklima gefördert wird.

6.1.2. Maßnahme M2 – Erhalt von Einzelbäumen

Aufgrund ihrer Größe, Ausprägung bzw. ihres Wuchses prägen diese Bäume das Landschafts- und Ortsbild und sind aus diesem Grund zu erhalten. Außerdem bieten sie für Vögel Brut- und Nistmöglichkeiten sowie Nahrungs- und Lebensraum.

6.1.3. Maßnahme M3 – Erhalt von Baumreihen und Baumgruppen

Aufgrund ihrer Größe, Ausprägung bzw. ihres Wuchses prägen diese Bäume das Landschafts- und Ortsbild und sind aus diesem Grund zu erhalten. Außerdem bieten sie für Vögel Brut- und Nistmöglichkeiten sowie Nahrungs- und Lebensraum.

6.1.4. Maßnahme M4 - Dachbegrünung

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren zudem mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung.

6.1.5. Maßnahme M5 - Gestaltung der nicht überbaubaren Baugrundstücke

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden auch private Grundstücksbesitzer dazu angehalten, ihre nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen. Damit dieser private Grünflächenanteil eine angemessene grünordnerische Qualität aufweist und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten kann, sind hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Denn die Summe der hier entstehenden Baugrundstücke und deren Gestaltung haben insgesamt eine nicht zu vernachlässigende Auswirkung auf das Lokalklima und die nahe Umwelt. Daher sollen auch diese der Zielsetzung einer nachhaltigen klimafördernden Entwicklung entsprechen und ihren Beitrag leisten. Dabei gilt es, die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung im Baubereich zu fördern. Auf ausdifferenzierte Detailfestsetzungen wird in diesem Zusammenhang aus Gründen der Gestaltungsfreiheit allerdings verzichtet.

6.1.6. Maßnahme M6 – Verkehrsflächenbelag

Der im Plangebiet dargestellte Privatweg soll der Erschließung der Baufenster im östlichen Bereich des Plangebietes dienen. Um jedoch eine übermäßige Versiegelung

und einen zu hohen Wasserabfluss zu unterbinden, ist dieser Weg ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material auszuführen.

6.1.7. Maßnahme M7 - Vergrämung der Mauer- und Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich (Standort Seniorenheim) mit zusätzlichem Abfang

Für den Bau des Seniorenheims wird in den Lebensraum von Mauer- und Zauneidechsen eingegriffen. Um hierbei keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen ist die oben beschriebene angepasste Rodung als auch das anschließende Abfangen im Eingriffsgebiet verbleibender Tiere notwendig.

6.1.8. Maßnahme M8 - Bodenarbeiten im Bereich der Paddockflächen zwischen Ende August und Ende September

Anlage- und betriebsbedingt geht von den Paddocks und Offenställen im Westen des Untersuchungsgebietes keine Störung auf Reptilien aus. Sollten für den Bau der Offenställe Eingriffe in den Erdboden notwendig sein (z.B. Setzen von Punktfundamenten), müssen diese während der Aktivitätszeit der Reptilien stattfinden, um keine im Winter ruhenden Tiere im Boden zu stören, zu verletzen oder zu töten. Um gleichzeitig keine Störung auf Vögel während der Hauptbrutzeit auszulösen, müssen solche Bodenarbeiten zwischen Ende August und Ende September stattfinden.

6.1.9. Maßnahme M9 – Baumhöhlenkontrolle

Einige Bäume im Plangebiet besitzen das Potential, dass sie von Fledermäusen, aber auch von anderen Tieren besiedelt werden könnten. Bei diesen kann auch unter Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht direkt ausgeschlossen werden. Deswegen sind vor diesen zusätzliche Kontrollen notwendig.

6.1.10. Maßnahme M10 - Rodungszeitraum von Quartierbäumen

Neben der bereits erwähnten Vorab-Kontrolle der Quartierbäume ist der Rodungszeitraum hier zusätzlich noch auf einen bestimmten Zeitraum zu beschränken, in welchem ein Besatz mit Fledermäusen am unwahrscheinlichsten erscheint.

6.1.11. Maßnahme M11 - Quartierangebot durch Fledermauskästen

Durch die Errichtung des Seniorenheims kommt es zum Verlust einiger potentieller Quartierbäume für Fledermäuse. Um diesen jedoch weiterhin einen Lebensraum bieten zu können, bzw. diese Funktion als Fortpflanzung- / Ruhestätte aufrecht zu erhalten, ist es notwendig ausreichend künstlichen Ersatz zu schaffen.

6.1.12. Maßnahme M12 – Anbringen von Nistkästen für den Haussperling

Durch die Errichtung des Seniorenheims kommt es zum Verlust eines Brutrevieres des Haussperlings. Um diesem gegenüber die ökologische Funktion einer Brutstätte weiter aufrecht erhalten zu können, ist es notwendig im Plangebiet mindestens zwei entsprechende Nisthilfen auszubringen und so künstlichen Ersatz zu schaffen.

6.1.13. Maßnahmen M13 - Bodenbelag von Zuwegungen und Parkplatzflächen

Stellplatzflächen und Zuwegungen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die

Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Um eine übermäßige Versiegelung, eine aufheizende Wirkung, und einen zu hohen Wasserabfluss zu unterbinden, werden an dieser Stelle Vorgaben bezüglich der Bodenbeläge gemacht.

6.1.14. Maßnahmen M14 - Errichtung einer naturnahen Teichanlage

Gemäß des Fachgutachtens zur Wasserhaushaltsbilanz ist das Anlegen der Teichanlage eine zur Erhöhung der Oberflächenverdunstung notwendige Maßnahme. Um diese technisch geprägte Anlage in ein grüngestalterisches Gesamtkonzept zu integrieren, wurde die entsprechende Festsetzung zur naturnahen Gestaltung festgelegt.

7. Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)

Da durch die Entwicklung des Baugebietes Bodenversiegelungen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, besteht die Notwendigkeit, diese möglichst am Ort des Eingriffes auszugleichen. Die Planung versucht durch landespflegerische Maßnahmen diesen Bedarf möglichst im Gebiet zu kompensieren. Dennoch werden aufgrund der Größe des Eingriffes zudem externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die hierzu herangezogenen, gemeindeeigenen Flurstücke werden durch einen Eintrag im Grundbuch gesichert; sie sind somit nicht Teil des Geltungsbereiches und können demnach auch nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Gleichwohl erfolgt der Vollständigkeit wegen eine Aufnahme in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ sowie eine informative Darstellung der Flächen in der Planzeichnung.

Die ermittelten Eingriffe werden im Bebauungsplan den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135c BauGB zu schaffen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur:

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Dachgestaltung,
- zu Werbeanlagen,
- zur Gestaltung von Müllbehältern und Abfallsammelplätzen.

8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung für alle Teile des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem

Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachform und Dachneigungen ist deshalb Voraussetzung für die angestrebte hochwertige städtebauliche Qualität.

Bei den zulässigen Dachformen- und Dachneigungen sowie den Dachaufbauten handelt es sich um ortstypische Vorgaben sowie Strukturen, die verstärkt nachgefragt werden, jedoch durchaus im Sinne einer städtebaulichen Weiterentwicklung der Dachlandschaft der Gemeinde als gestalterisch vertretbar zu werten sind. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden bzw. bestehenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen ab.

Auch die Beschränkung der zulässigen Materialien bei der Dachgestaltung trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbildes des Baugebiets bei, ohne individuelle Lösungen allzu stark einzuschränken und erscheint vor dem Hintergrund der erläuterten städtebaulichen Zielsetzung angemessen. Analog verhält es sich mit den getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung.

8.2. Werbeanlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen erscheinen vor dem Hintergrund des Qualitätsanspruchs der Erholungsfunktion des Ortes städtebaulich unerlässlich. Sie wurden jedoch nur in dem Umfang getroffen, wie es für die zulässigen Nutzungsarten erforderlich erscheint.

8.3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Müllbehälter und Abfallsammelplätze)

Bei der Regelung wird davon ausgegangen, dass ein Sichtentzug von Müllbehältern und Abfallsammelplätzen wesentlich zur Harmonisierung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt.

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 3 bis 6a BauGB)

9.1. Landeswassergesetz (LWG)

Der im Nordwesten am Plangebiet angrenzende Fuchsbach wird als Gewässer III. Ordnung eingestuft. In diesem Zusammenhang bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG in einem Abstand von 10,00 m, gemessen an der Böschungsoberkante, neben der Baugenehmigung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Darüber hinaus ergeht seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft und Bodenschutz die Vorgabe, dass gemäß der Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union ein Streifen von 5,00 m Tiefe parallel zur Oberkante der Uferböschung von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (auch z.B. Zäune, Stellplätze und Straßen) freizuhalten ist.

10. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Detaillierte Aussagen zu Belangen des Umweltschutzes sind dem Umweltbericht als eigenständiger Teil B der Begründung zu entnehmen.

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1. Nutzung- und bauliche Anordnung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Durch den generellen Ausschluss von mit dem Gebiet nicht verträglichen Nutzungen werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch der angrenzenden Nutzungen im Wesentlichen unterbunden. Weiterhin trägt das Plangebiet in seiner hier vorliegenden Konzeption zu einer möglichst guten Belichtung und Durchlüftung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Da im Bebauungsplan keine detaillierten Festsetzungen zur Nutzungsintensität der Pferdehaltung getroffen werden können, soll durch die Erweiterung der Paddockflächen im westlichen Bereich des Plangebiets die Möglichkeit geschaffen werden, die Pferde in einem ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung zu halten und dadurch Geruchsbelästigungen weitestgehend zu unterbinden.

1.2. Altlasten

Es liegen im Plangebiet selbst keine Informationen zu Altlasten vor.

Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt a. d. Weinstraße umgehend zu informieren ist.

1.3. Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landes Rheinland-Pfalz ist im Plangebiet in der Gemeinde Weisenheim am Sand mit einem mittleren Radonpotential (17 kBq/m³) zu rechnen.

Bei Bedarf sollte eine projektbezogene Radonmessung durchgeführt werden. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauausführungen für Messungen im Gestein unbedingt Langzeitmessungen (3 bis 4 Wochen) anzuwenden sind, um ein belastbares Ergebnis zu erhalten.

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 & Nr. 3 BauGB)

Die hier vorliegende Planung dient unter anderem einer nachhaltigen Entwicklung der Einwohnerstruktur in Weisenheim am Sand. Sowohl durch die Schaffung neuen Wohnraums als auch durch die Errichtung einer Seniorenresidenz werden unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angesprochen und die Sicherung der sozialen Daseinsvorsorge in Weisenheim am Sand gestärkt.

3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die hier vorliegenden Planungen haben teilweise Auswirkungen auf das Ortsbild. Dieses wird insgesamt abgerundet und zudem durch Begrünungsmaßnahmen in die umgebende Landschaft eingefügt. Das Straßen- und Ortsbild ist durch das Mehrfamilienhaus *Riedweg 26* mit seinen drei Vollgeschossen und dem Satteldach bereits geprägt. Durch die geplante Bebauung unmittelbar gegenüber dieser Adresse wird die Prägung aufgenommen und städtebaulich sinnvoll ergänzt. Hinsichtlich des „Ludwigshains“ wurde der durch das Vorhaben verursachte Eingriff auf ein Minimum reduziert, sodass sich das dortige Landschaftsbild nicht merklich ändern wird.

4. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Durch die Umsetzung der geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist in einigen Bereichen mit erheblichen Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen.

Zwar handelt es sich zum Großteil um keine artenschutzrechtlich hoch bedeutsamen Flächen, jedoch führt die Planung zur großflächigen Versiegelung vormals unversiegelter Flächen. Dies führt zu erheblichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt innerhalb des Plangebietes. Neben den Verlust natürlicher Bodenverhältnisse führt die Versiegelung weiterhin zu einer Reduzierung der Flächen zur Oberflächenversickerung sowie zu einer deutlich höheren thermischen Belastung.

Um diese negativen Effekte zu mindern bzw. auszugleichen, sieht die Planung die Integration und Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen vor, die im Hinblick auf die betroffenen Schutzgüter bedeutende Funktionen übernehmen.

Gemäß des Artenschutzgutachtens handelt es sich beim Plangebiet jedoch um einen durchaus höherwertigen Lebensraum in welchen verschiedenen Arten an Reptilien, Vögeln und Fledermäusen nachgewiesen wurden, welche in unterschiedlichem Maße durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Das Gutachten kommt jedoch auch zu dem Schluss, dass unter Beachtung der entsprechenden Vermeidungs-

Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Planungsprozesses entschieden den Eingriff in das Vogelschutzgebiet deutlich zu reduzieren. Hierdurch bedingt kam auch der Fachbeitrag Natura 2000 zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erhebliche Auswirkung auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten ist.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan verschiedene Ausgleichsmaßnahmen mit einem Gesamtumfang von 26.357 m² vor. Hier sollen Grünland, Feldgehölze, Streuobstwiesen sowie verschiedene Brachflächen als neue Lebensräume geschaffen werden. Zur Förderung dessen sind darüber hinaus auf einigen der Flächen die Anlage von Totholzhaufen und Gabionen geplant. Dies ist insbesondere von Relevanz, da diese Maßnahmen gezielt für die im Plangebiet betroffenen Arten (Vögel und Reptilien) förderlich wirken.

5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Durch die hier vorliegende Planung wird eine bauliche Weiterentwicklung nur in geringem Maße gefördert. Dies betrifft in erster Linie die Wohngebiete im Osten des Plangebietes. Diese können durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze versorgt werden.

Das Regenwassermanagement wird im weiteren Verfahren durch ein Regenwasserkonzept dargestellt.

6. Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist bereits im jetzigen Zustand sehr gut an örtliche und regionale Fuß- und Radwegenetze angebunden. Über diese kann auch der Bahnhof von Weisenheim am Sand schnell erreicht werden. Somit besteht ein sehr gutes Angebot, alternative Mobilitätsformen abseits des eigenen Pkws zu nutzen und auf nicht notwendige Autofahrten zu verzichten.

Die straßenseitige Erschließung erfolgt in erster Linie über den Riedweg, welcher den Neuverkehr (insbesondere der Seniorenresidenz) aufnehmen kann. Nutzungskonflikte durch eine zu hohe Verkehrsbelastung sind nicht zu erwarten (siehe Ausführungen in Kap. G, Ziffer 2.2).

7. Belange der Hochwasser- und Starkregenvorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Aufgrund der Lage und der Topographie des Plangebietes ist die Gefährdung durch Hochwasser oder Starkregen bereits im aktuellen Bestand als sehr gering einzustufen. Da durch die Planung die Neuversiegelung durch das Bauen von Gebäuden und die Errichtung von Straßen, Plätzen und Zufahrten als sehr gering eingestuft wird, sind auch in diesem Zusammenhang keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Genaueres wird im weiteren Verfahren durch ein Regenwasserkonzept dargestellt.

Vor diesem Hintergrund wird mit der Planung angestrebt, durch Vorgaben z.B. der Grundflächenzahl und durch die Integration z.B. von Dachbegrünungen Maßnahmen in die Vorhaben zu integrieren, die eine Rückhaltung und Verdunstung sowie Versickerung von Regenwasser fördern.

J. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Zum jetzigen Stand ist eine enge Abstimmung der Gemeinde mit den Grundstücksbesitzer geplant. Die Notwendigkeit einer Bodenordnung wird im weiteren Verfahren erörtert.

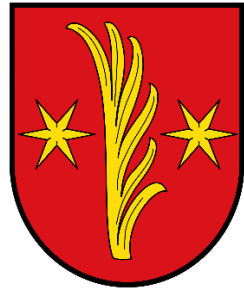
2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist hoheitliche Aufgabe einer Kommune. Über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Kommune hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Verfahren gem. § 3 und 4 BauGB teilgenommen.

Weisenheim, den 25.07.2024

Holger Koob
Ortsbürgermeister



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand

Bebauungsplan „Ludwigshain III“

Begründung Teil B - Umweltbericht

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

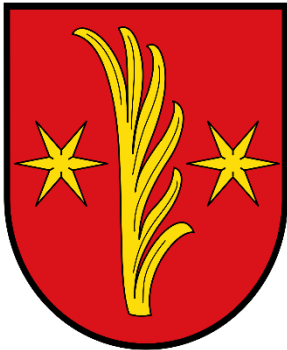
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand
Fachbereich 4 - Bauen und Liegenschaften
Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im April 2024

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG (NR. 1 ANLAGE 1 BAUGB).....	2
1. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans.....	2
2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	4
2.1. Zu berücksichtigende übergeordnete Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes	4
2.2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien	4
2.3. Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten	10
B. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (NR.2 ANLAGE 1 BAUGB).....	22
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	22
1.1. Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope	22
1.2. Schutzgüter	25
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	31
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
3.1. Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope	32
3.2. Auswirkungen auf Schutzgüter	32
3.3. Weitere Belange des Umweltschutzes / Weitere Entwicklungsprognosen	36
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	37
4.1. Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen	37
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung.....	37
C. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	39
1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	39
2. Monitoring.....	39
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	40
D. ANHANG.....	41
1.1. Pflanzlisten / Saatgutmischungen.....	41
1.2. Referenzliste	44

A. EINLEITUNG (NR. 1 ANLAGE 1 BAUGB)

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB neben der Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und -planungen, eine Bestandsaufnahme mit Angaben zum derzeitigen Umweltzustand (Basisszenario), Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, Ausführungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

Im Sinne einer baurechtlich beabsichtigten Abschichtung soll sich die Umweltprüfung nur auf das beziehen, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

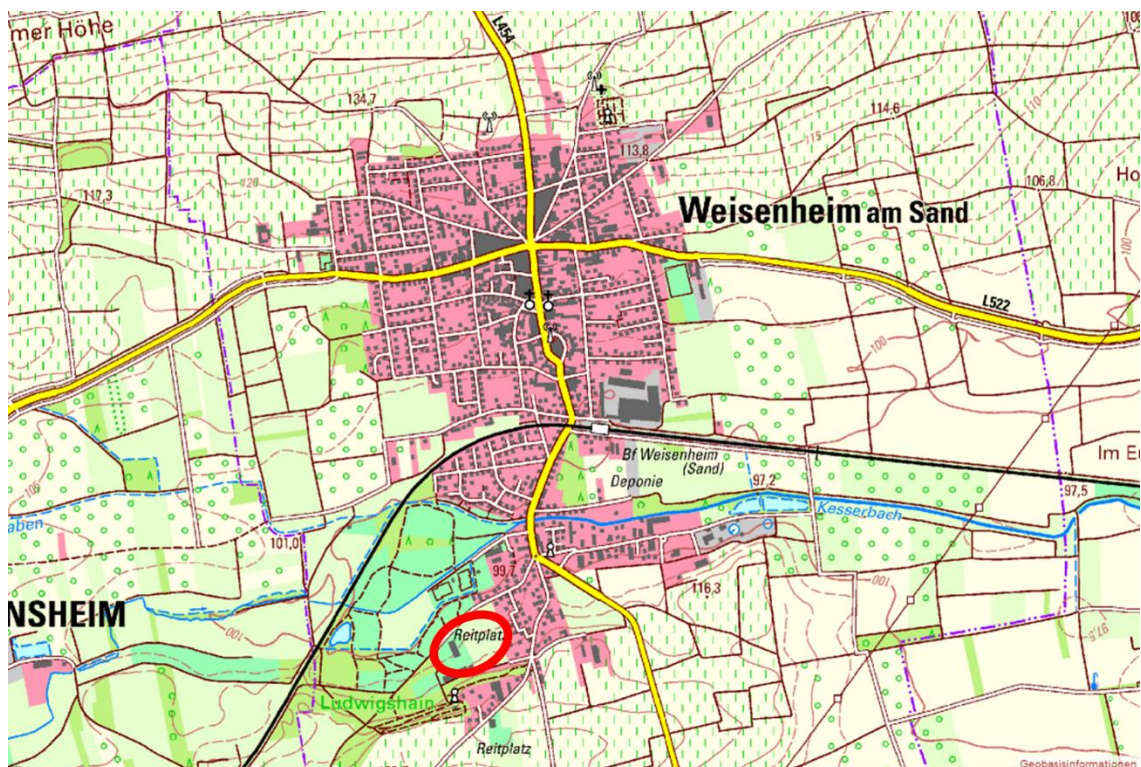
Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

1. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans

Weisenheim am Sand ist eine Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Freinsheim im Landkreis Bad Dürkheim.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Weisenheim am Sand. Im Norden grenzt es an den Riedweg und dessen Wiesenflächen. Im Osten verlaufen der Parkweg sowie die dort bestehende Wohnbebauung. Im Süden die Straße „Ludwigshain“, die jedoch bloß als geschotterter Wirtschaftsweg ausgestaltet ist. Im Westen schließen sich die Auwälder des Ludwigshains an.

Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Weisenheim am Sand (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 5,2 ha. Die Abgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ludwigshain III“ (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

Das Plangebiet ist durch die Nutzungen des Reit- und Fahrvereins geprägt, der Auslauf- und Trainingsflächen sowie Ställe und Reithallen unterhält. Gleichzeitig grenzen unmittelbar Wohnnutzungen an und es sollen aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage auch weitere Wohnungen, insbesondere auch für Senioren, errichtet werden.

Um in dieser Gemengelage eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung zu sichern, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, das Areal über einen Bebauungsplan zu ordnen.

Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Sinne einer nachhaltigen und städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Stärkung der bestehenden Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort, auch im Zusammenspiel mit dem unmittelbar westlich befindlichen Reit- und Fahrverein sowie den Ansprüchen an die Erholungs- und Freizeitfunktion des umliegenden Areals. In diesem Zusammenhang stehen die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, bezahlbaren Wohnraums sowie einer klimagerechten und umweltfreundlichen Baulandentwicklung besonders im Vordergrund (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

In den nachfolgenden Kapiteln wird auf die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Grundsätze sowie Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und auf die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, hingewiesen.

2.1. Zu berücksichtigende übergeordnete Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Mensch (insbesondere die menschliche Gesundheit), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft (insbesondere das Orts- und Landschaftsbild sowie Landschaftserleben), Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das rheinland-pfälzische Naturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar.

Nachfolgend werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf den hier in Rede stehenden Bebauungsplan aufgeführt.

2.2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

Insbesondere die im Folgenden aufgeführten Paragraphen der genannten Fachgesetze sind zu beachten.

2.2.1. Baugesetzbuch (BauGB)

- | | |
|------------------------|---|
| § 1 Abs. 5 BauGB | Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz |
| § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB | Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...)
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, |

	f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
	g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
	h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
	i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
	j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft (...)
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

2.2.2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§§ 1 und 13 ff BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.
§ 14 ff Eingriffe in Natur und Landschaft	Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.
§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen	Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. (...) Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

§ 18 Verhältnis zum
Baurecht

Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (...).

Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt.

Entscheidungen über Vorhaben nach § 35 Absatz 1 und 4 des Baugesetzbuches und über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Das Benehmen ist nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuches sowie in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches.

Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches im Rahmen der Herstellung des Benehmens nach Absatz 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des

Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 BNatSchG zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG dienen; in diesen Fällen gilt § 19 Absatz 1 Satz 2. Im Übrigen bleibt Absatz 2 Satz 1 unberührt.

2.2.3. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- | | |
|-----------------------------------|---|
| § 1 Zweck | Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. |
| § 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten | Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein (...) die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (...). |

2.2.4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

- | | |
|------------------------|---|
| § 1 Zweck des Gesetzes | <p>Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p> <p>Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.</p> |
|------------------------|---|

2.2.5. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP)

- | | |
|----------------------------------|--|
| § 28 Ausgleich der Wasserführung | <p>Bei der Sicherstellung des geordneten Abflusses haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.</p> <p>Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden noch als unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen.</p> |
|----------------------------------|--|

§ 57 Allgemeine Pflicht zur
Abwasserbeseitigung

Die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung obliegt dem, der die Beeinträchtigung verursacht hat.

Die Abwasserbeseitigung obliegt den kreisfreien Städten, den verbandsfreien Gemeinden und den Verbandsgemeinden als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung.

Abwasser ist von demjenigen, bei dem es anfällt, dem nach Absatz 1 Verpflichteten über die dazu bestimmten Anlagen zu überlassen.

Die nach Absatz 1 Verpflichteten können sich nach den Voraussetzungen des Landesgesetzes über die kommunale Zusammenarbeit für eine gemeinsame Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung zusammenschließen. Absatz 1 gilt entsprechend für die zur gemeinsamen Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung gebildeten Verbände sowie für beauftragte kommunale Beteiligte im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 des Landesgesetzes über die kommunale Zusammenarbeit, auf die die Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung durch Zweckvereinbarung übertragen worden ist.

Die Durchführung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung kann ganz oder teilweise auch auf private Dritte übertragen werden, soweit und solange diese eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleisten und Gründe des Gemeinwohls nicht entgegenstehen. Zur Durchführung der Aufgabe können Abwasseranlagen, soweit es erforderlich ist, an den privaten Dritten veräußert oder ihm die Nutzung der Anlagen überlassen werden. § 49 Abs. 1 Satz 3 bis 6 gilt entsprechend.

2.2.6. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)

§ 7 Ausgleichs- und
Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (...) werden (...) auf Flächen für Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustands (...), auf Flächen in geschützten Teilen von Natur und Landschaft sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen in Landschaftsplänen und Grünordnungsplänen festgelegt. Für eine Kompensation kommen auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Betracht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe durch Rodung von Wald erfolgen vorrangig durch eine ökologische Aufwertung von Waldbeständen.

(...) Kompensationsmaßnahmen müssen zu einer nachhaltigen Aufwertung führen. Sie sind zu richten auf:

1. eine ökologische Verbesserung bestehender land- oder forstwirtschaftlicher Bodennutzung und landschaftlicher Strukturen,
2. die Erhaltung und Verbesserung von Dauergrünland, insbesondere durch Beweidung,
3. die Renaturierung von Gewässern,
4. die Entsiegelung und Renaturierung von nicht mehr benötigten versiegelten Flächen im Innen- und Außenbereich,
5. die Schaffung und Erhaltung größerer, zusammenhängender Biotopverbundstrukturen,
6. die Entwicklung und Wiederherstellung gesetzlich geschützter Biotope einschließlich des Verbunds zwischen einzelnen, benachbarten Biotopen oder
7. die Herstellung eines günstigen Erhaltungszustands eines Lebensraumtyps oder eines Vorkommens einer besonders geschützten Art.

Die Festsetzung einer Kompensation in anderen (...) genannten Räumen und für andere als in Absatz 3 aufgeführte Maßnahmen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen vor ihrer Festsetzung und Durchführung der Zustimmung der oberen Naturschutzbehörde.

§ 9 Verfahren bei
Eingriffsentscheidungen,
Fachbeitrag Naturschutz

Die Angaben nach § 17 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG sind der zuständigen Behörde textlich und anhand von Karten (Fachbeitrag Naturschutz) darzulegen. Soweit erforderlich, kann die Behörde eine in der Regel eine Vegetationsperiode umfassende Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft verlangen. Die Erfassung von Biotop- und Lebensraumtypen sowie Artvorkommen erfolgt nach den Vorgaben des Landschaftsinformationssystems. Zur Verringerung oder Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen (...), kann von der zuständigen Behörde eine ökologische Baubegleitung angeordnet werden. (...)

2.3. Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten

2.3.1. Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar legt das Plangebiet als Teil des *landesweiten Biotopverbundes Rheinland-Pfalz* fest. Zudem werden die Flächen als *Sonstige landwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen* festgelegt. Des Weiteren liegt ein Teil des Plangebietes innerhalb des *regionalen Grünzuges (Z) und innerhalb eines Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaft (Z)* (siehe nachfolgende Abbildung).

Die baurechtliche Sicherung der Bestandssituation des Reiterhofes stehen den Zielen des Regionalplanes jedoch nicht entgegen.

Die Planung des Seniorenwohnheims bedingt einen möglichen minimalen Eingriff, was jedoch im Rahmen der gemeindlichen Konkretisierung der Schraffur des regionalen Grünzuges in Form eines Bebauungsplans als verträglich eingestuft wird.

Aus Sicht der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand steht die vorliegende Planung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen. Die Ortsgemeinde weist darauf hin, dass ihre textliche Begründung zum Flächennutzungsplan (vgl. untenstehende Ziff. 2) auch auf die Regionalplanung anzuwenden ist.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar;

Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Stand 12/2014)

2.3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim stellt den überwiegenden Bereich des Plangebietes als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Naherholungsgebiet mit Sporteinrichtungen* dar. Im östlichen Teil des Plangebietes, dort wo das Seniorenwohnheim entstehen soll, besteht ein *Grabungsschutzgebiet*. In diesem Bereich werden auch kleinere Bereiche als *Flächenhafte Begrünung* sowie *Wohnbaufläche* ausgewiesen.

Zur Thematik des Flächennutzungsplanes führt die Ortsgemeinde folgendes aus:

In diesem Bereich ist eine geplante Wohnbaufläche südlich des Riedweges im Anschluss an die bestehende Bebauung ausgewiesen. Diese Fläche ist bereits im ersten Flächennutzungsplan der VG Freinsheim aus dem Jahr 1979 ausgewiesen und wurde bei den folgenden Änderungen des Flächennutzungsplanes (Änd. I 1982, Änd. II 1989, Änd. III 1999) übernommen. Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Entwickeln im Sinne von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bedeutet dabei keine 1:1-Umsetzung im Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, sondern lässt im Rahmen der im Flächennutzungsplan angelegten Grundkonzeption auch gewisse Abweichungen zu. Entscheidend für die Wahrung des Entwicklungsgebotes ist letztlich, dass die im Flächennutzungsplan angelegte grobmaschige Struktur im Bebauungsplan aufgegriffen wird und in eine höhere Konkretisierungsstufe überführt wird. Damit ist der Grad der Abweichung im Verhältnis Bebauungsplan zu Flächennutzungsplan maßgeblich für die Wahrung des Grundsatzes in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Je stärker der Grad der Abweichung ist, umso eher ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verletzt. Je geringer der festgestellte Abweichungsgrad ist, umso naheliegender ist die Beachtung von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Da der Flächennutzungsplan keinen Anspruch auf Parzellengenauigkeit erhebt und die im B.-Plan ausgewiesene Fläche die W-Fläche im Flächennutzungsplan augenscheinlich nur in moderatem Umfang überschreitet, können die Voraussetzungen des § 8 Abs.2 BauGB als erfüllt angesehen werden. Da sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Mehrfamilienhaus befindet und die geplante Bebauung auf der Südseite des Riedweges sich nur unwesentlich weiter nach Westen erstreckt, kann davon ausgegangen werden, dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim;

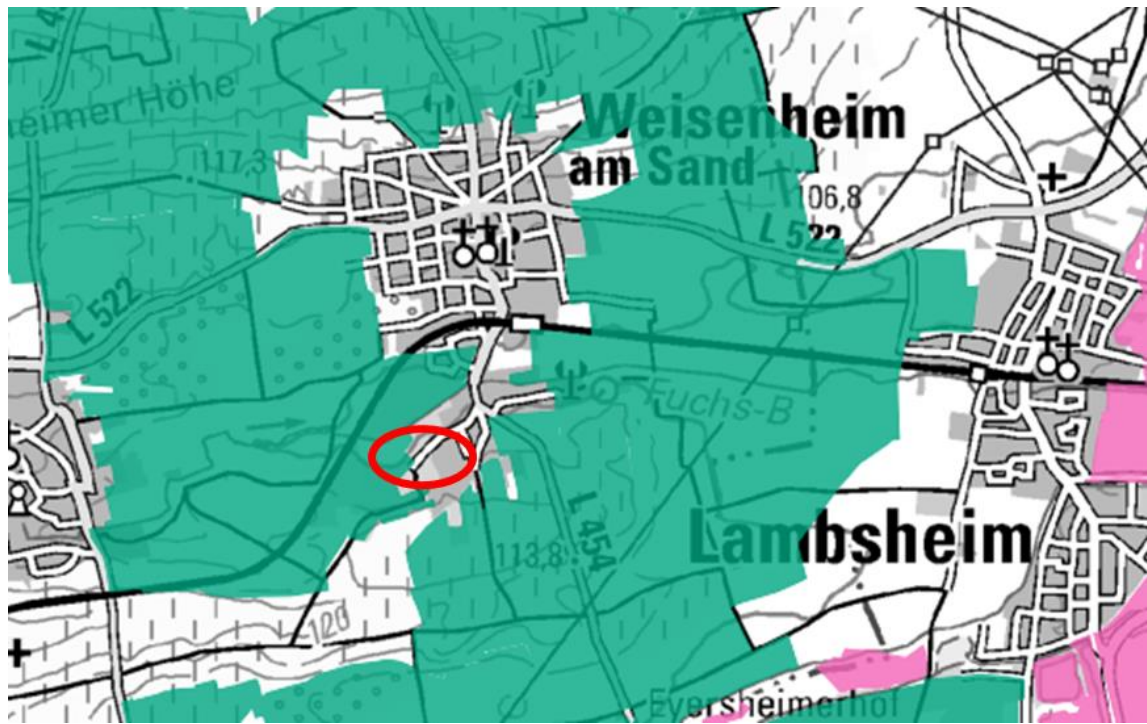
Quelle: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim

2.3.3. Biotope

2.3.3.1 Biotopverbund Rheinland-Pfalz

Im Plangebiet und dessen Umgebung finden sich keine Verbindungsflächen Gewässer des landesweiten Biotopverbunds. Jedoch reicht das Plangebiet im Westen innerhalb die Kernfläche/Kernzone des Biotopverbundes rein (siehe nachfolgende Abbildung) (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind aufgrund der angedachten Nutzung, der Kleinflächigkeit, sowie der anthropogenen Vorbelastung dennoch nicht zu erwarten.



■ Kernflächen/Kernzonen (Biotopverbund)

Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur nächstgelegenen Kernfläche des Biotopverbundes. (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

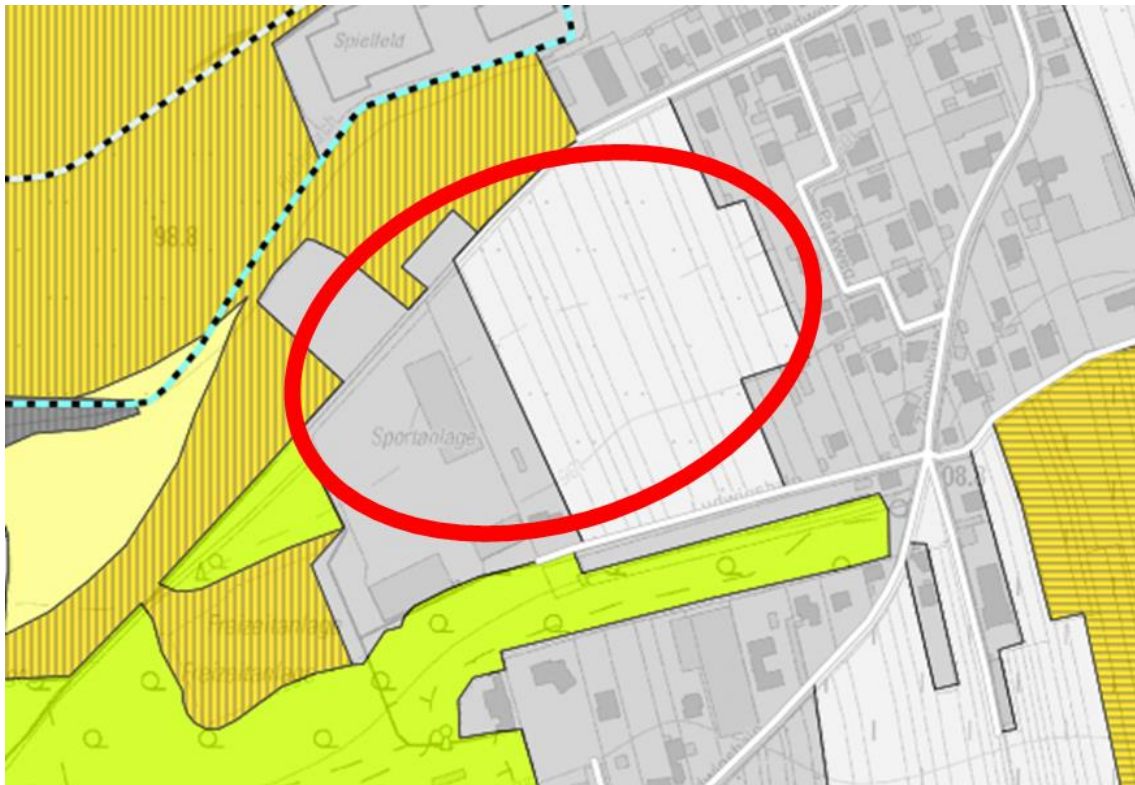
2.3.3.2 Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) stellt die regionalen und überregionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes landesweit und flächendeckend dar. Die funktionalen Aspekte der Vernetzung werden dabei besonders berücksichtigt.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme stellt das Plangebiet verschiedentlich dar. So ist für den eigentlichen Reiterhof sowie die direkte Umgebung eine biotoptypenverträgliche Nutzung von Siedlung vorgesehen. Dort wo sich momentan die Paddocks befinden ist die biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen, Rebfluren sowie Obstplantagen vorgesehen. Für den Bereich im Nordwesten, welcher Teil des Vogelschutzgebietes ist, ist die Entwicklung von Mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte vorgesehen (siehe nachfolgende Abbildung) (Quelle: VBS).

Das Planvorhaben steht den angedachten Entwicklungen insbesondere im nordwestlichen Bereich somit entgegen. Im Hinblick auf die Biotopvernetzung kommt dem gesamten Gebiet jedoch nur eine mittlere Bedeutung zu, auch im Hinblick auf den Widerspruch zwischen angedachter Zielsetzung und tatsächlichem Ist-Zustand.

In diesem Zusammenhang sei auf den Fachbeitrag Natura 2000 verwiesen, der keine erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes durch das Vorhaben sieht, was somit als einem Aufrechterhalten der Biotopvernetzung gleich kommt.



Planung vernetzter Biotopsysteme für den Bereich des Plangebietes (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: VBS 01/2024)

2.3.4. Fachbeitrag Naturschutz

Im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz (erstellt durch BBP, Stand 01/2024) zu dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan wurden folgende landespflegerischen Zielvorstellungen formuliert:

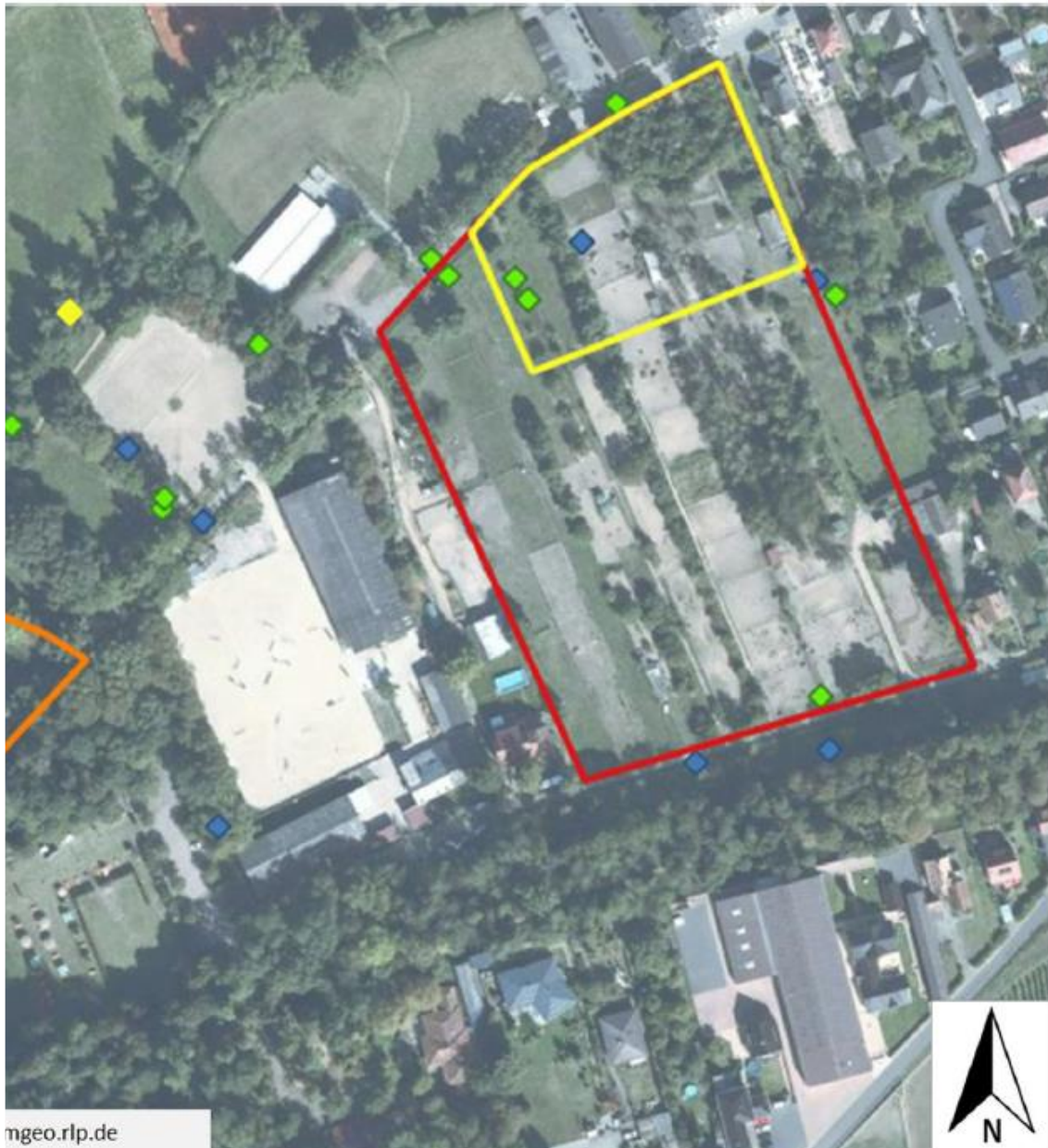
- Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen etc.
- Fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial bei Um- und Zwischenlagerung
- Schutz des Gewässers / Entwicklung der Uferzonen
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf Freiflächen / in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken
- Dachbegrünung
- Erhalt von wertvollen Bäumen bzw. Gehölzen
- Landschaftliche Einbindung des Plangebiets durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs
- Abstand zwischen neu anzulegenden Paddocks und den Wegen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die Fauna (insb. Vögel, Fledermäuse) durch Durchführung erforderlicher Rodungen außerhalb der Vegetationszeit
- Überprüfung bestehender Gebäude und Anlagen vor Beginn von Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten auf ein Vorkommen von geschützten Arten

2.3.5. Fachbeitrag Artenschutz

Durch das Fachbüro „NATUR SÜDWEST“ (Haßloch) wurde ein Artenschutzgutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand“ erstellt (01.02.2023), das im Folgenden zusammengefasst werden soll. Das vollständige Gutachten ist dem Anhang zu entnehmen. Hierbei gilt es zu beachten, dass das Untersuchungsgebiet zunächst noch große Teile des „Ludwigshains“ umfasste, welche mittlerweile nicht mehr Teil des Geltungsbereiches sind, sodass die für dort getroffenen Aussagen keine Relevanz mehr haben. Im Folgenden werden nur noch die Aussagen und Abbildungen für den relevanten Bereich dargestellt.

Artengruppe Reptilien:

Im Untersuchungsgebiet wurden die beiden planungsrelevanten Reptilienarten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen, einzelne Tiere auch im direkten Eingriffsbereich (zukünftiger Standort des Seniorenheims).



Reptiliennachweise: Mauereidechse (blau), Zauneidechse (grün), Barrenringelnatter (gelb) (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)

Durch Vermeidungsmaßnahme V1 ist keine Erfüllung von Verbotstatbeständen zu erwarten

Artengruppe Fledermäuse:

Insgesamt war die Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet durchschnittlich hoch. Sicher nachgewiesen wurde die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler. Bereits vorliegende Daten aus dem Umfeld des Untersuchungsgebiets sowie die aktuellen Rufaufzeichnungen lassen zudem auf ein Vorkommen weiterer Arten der Rufgruppen „Nyctaloid“, „Myotis“ und „Mkn“ schließen.

Im Bereich des geplanten Seniorenheimes wurden mehrere potenzielle Quartierbäume und ein Gebäude, welches potenziell als Fledermausquartier dienen kann, erfasst. Sollen diese gerodet/ abgerissen werden, müssen Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden. Von einem Verlust essenzieller

Nahrungshabitate wird bei der Planumsetzung nicht ausgegangen. Um den Nahrungsflächenverlust durch die Überbauung auszugleichen, werden lebensraumverbessernde Maßnahmen empfohlen.



Quartierpotential im östlichen Plangebiet (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)

Hinweise auf Wochenstuben konnten nicht festgestellt werden.

Eine nächtliche Beleuchtung kann Nahrungshabitate und Flugrouten erheblich beeinträchtigen. Zur Vermeidung muss ein Beleuchtungskonzept aufgestellt werden und, wo möglich, auf Beleuchtung komplett verzichtet werden.

Artengruppe Vögel:

Insgesamt wurden 47 Arten nachgewiesen. Nach Auswertung der Beobachtungsdaten gemäß Methodenstandard besteht für 19 Arten Brutverdacht, für 2 Arten konnte ein Brutnachweis erbracht werden. 12 Arten können aufgrund der Habitatausstattung des Untersuchungsgebiets potenziell dort brüten, die Kartierergebnisse ergaben aber keinen Brutverdacht oder -nachweis. 2 Arten wurden lediglich im Überflug beobachtet, 1 Art wird als Durchzügler eingestuft. Die restlichen 11 Arten sind als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet zu werten.

Planungsrelevant sind die Arten mit Brutnachweis und -verdacht, die nicht zu den Allerweltsarten zählen.

Dies sind im vorliegenden Fall die folgenden Arten:

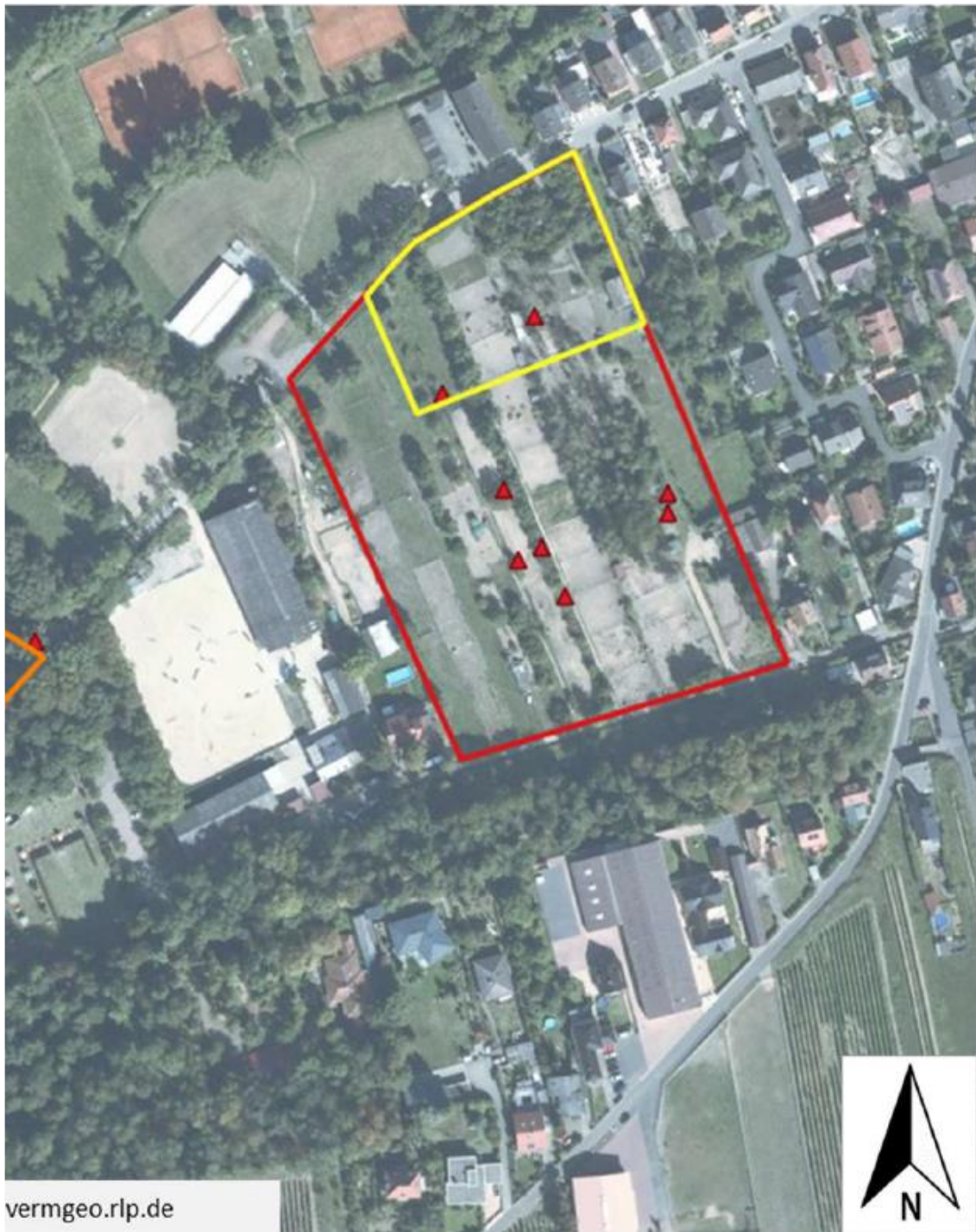
- Haussperling
- Star
- Pirol

Für keine der drei Arten treten durch Einhalten der Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände ein.

Für den Haussperling besteht zwar im direkten Eingriffsbereich Brutverdacht, durch die Baufelddräumung außerhalb der Brutzeit ist ein Töten von Tieren aber ausgeschlossen. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt durch ausreichend vorhandene Ausweichhabitate erhalten, sollte aber dennoch durch das Bereitstellen von Nisthilfen unterstützt werden.



Revierrmittelpunkte im Bereich des Seniorenheims und der heutigen Paddocks (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)



Standorte der Höhlenbäume (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)

Maßnahmen zur Vermeidung:

- VR1: Vergrämung der Mauer- und Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich (Standort Seniorenheim) mit zusätzlichem Abfang
- VR2: Bodenarbeiten im Bereich der Paddockflächen zwischen Ende August und Ende September
- VF1: Baumhöhlenkontrolle
- VF2: Rodungszeitraum von Quartierbäumen
- VF3: Gebäudekontrolle

- VF4: Beleuchtungskonzept
- VF5: Keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle
- VV1: Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit
- VV2: Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Vorhabenbezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

- AF1: Quartierangebot durch Fledermauskästen
- AF2: Umsetzung lebensraumverbessernder Maßnahmen
- AV1: Anbringen von Nistkästen für den Haussperling

2.3.6. NATURA2000-Vorprüfung

Durch das Fachbüro „NATUR SÜDWEST“ (Haßloch) wurde eine NATURA2000-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand“ erstellt (28.11.2022), die im Folgenden zusammengefasst werden soll. Das vollständige Gutachten ist dem Anhang zu entnehmen. Hierbei gilt es zu beachten, dass das Untersuchungsgebiet zunächst noch große Teile des „Ludwigshains“ umfasste, welche mittlerweile nicht mehr Teil des Geltungsbereiches sind, sodass die für dort getroffenen Aussagen keine Relevanz mehr haben. Im Folgenden werden nur noch die Aussagen für den relevanten Bereich dargestellt:

„Der Eingriffsbereich liegt teilweise im, teilweise angrenzend an den Maßnahmenraum Z262 des VSG Haardtrand. Zielarten dort sind Mittelspecht, Wendehals und Wiedehopf, wobei letztere Art aus Artenschutzgründen nicht in der Maßnahmenkarte des Bewirtschaftungsplanentwurfs aufgeführt wird.

*Der **Mittelspecht** besiedelt im Vogelschutzgebiet bevorzugt alte Eichen- und Edelkastanienwälder, insbesondere unmittelbar oberhalb der Weinbauzone und in den Bachtälern. Eichen werden bevorzugt, allerdings erst ab einem Bestandsalter von 80 bis 100 Jahren besiedelt. Der Mittelspecht brütet kolonieartig, wobei ein Brutpaar 7 bis 10 Altbäume benötigt.*

*Der **Wendehals** ist ein Brutvogel in altbaum- und baumhöhlenreichen Streuobstgebieten, Obstbauflächen, lichten Wäldern mit angrenzenden Magerwiesen, Sand- und Trockenrasen sowie Weidflächen auf sandigen oder steinigten Böden. Die Brutplätze befinden sich in Baumhöhlen in störungsfreien Altholzbeständen. Die Nahrungsflächen liegen oft in bewirtschafteten Obstfeldern, Weinbergen oder Sand- und Magerrasen und beweideten Flächen.*

*Lebensräume des **Wiedehopfs** sind im Vogelschutzgebiet Obst- und Weinanbaugebiete mit entsprechenden höhlenreichen Altbaumbeständen, Brachen und alte Baumgruppen und deckungseiche Nahrungshabitate. Bruthöhlen liegen in alten Baumbeständen, Obstbäumen, Weiden, Eichen etc. Nahrungshabitate zeichnen sich durch gefräste oder gemulchte Gassen von Obst- und Weinbauflächen aus.*

Alle drei Arten meiden Gebiete mit hohem Freizeitdruck und dadurch verursachter Störung.

Der Baumbestand des Untersuchungsgebiets weist Höhlen auf, der Großteil davon befindet sich außerhalb des primären Eingriffsbereichs (Standort des geplanten Seniorenheims). Die Brutvogelkartierung im Jahr 2022 ergab keine Hinweise auf aktuelle

Bruthabitate der Zielarten im Untersuchungsgebiet. Der Baumbestand bleibt mit Ausnahme desjenigen im primären Eingriffsbereich erhalten.

Unter der Voraussetzung, dass

- **die bestehenden Gehölze mit Ausnahme der Gehölze im primären Eingriffsbereich (zukünftiger Standort des Seniorenheims) bestehen bleiben,**
- **die Baufelddräumung mit Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen dem 01.03. und 30.09.) stattfindet,**
- **keine freilaufenden Hunde und Katzen in den Paddockbereich mitgebracht werden und**

ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die Zielarten des Vogelschutzgebiets oder auf dessen Erhaltungsziele auszugehen.“

2.3.7. Fachbeitrag Natura 2000

Um die Verträglichkeit des Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes „Haardtrand“ wurde zunächst die oben aufgeführte Vorprüfung erstellt. Entgegen der dort getroffenen Aussage, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf Vogelschutzgebiet zu erwarten sind, hat die Untere Naturschutzbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 08.08.2023 auf die Notwendigkeit einer vollumfänglichen Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hingewiesen.

Auch vor dem Hintergrund der Gebietsverkleinerung wurde nun ein Fachbeitrag Natura 2000 erstellt, welcher zu Folgendem Ergebnis kam:

„Gegenstand der Beurteilung in diesem Fachbeitrag NATURA 2000 ist die Errichtung eines Seniorenheims im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Ludwigshain III“ in Weisenheim am Sand.

Geprüft wurde eine mögliche Beeinträchtigung des NATURA 2000-Gebiets

- *Vogelschutzgebiet 6514-401 „Haardtrand“.*

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit weiterer NATURA 2000-Gebiete kann ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des genannten NATURA 2000-Gebietes ist nicht zu erwarten. Schutz- und Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.“

2.3.8. Geotechnischer Bericht

Das Fachbüro Rubel und Partner GbR (Wörrstadt) hat am 03.04.2023 einen geotechnischen Bericht zum geplanten Neubau der Seniorenresidenz erarbeitet. In diesem werden Schwerpunkte für die Bauausführung formuliert und empfohlen, die auf der nachgelagerten Ebene (Baugenehmigung) zu berücksichtigen sind.

2.3.9. Wasserhaushaltsbilanz

Beim Umgang mit Niederschlagswasser ist grundsätzlich jener Zustand wünschenswert, der vorherrscht, wenn keine Bebauung vorhanden ist. Im Fall der „grünen Wiese“, bei der die Flächen nicht befestigt sind, wird der Großteil des Niederschlages auf der Fläche zurückgehalten und nur ein geringer Teil kommt zum Abfluss. Dieser fließt der natürlichen Vorflut zu. Ziel einer effektiven Niederschlagswasserbewirtschaftung ist es daher, insbesondere durch Verdunstung, Rückhaltung und Versickerung, sich dem natürlichen Wasserhaushalt anzunähern.

In diesem Zusammenhang hat das Ingenieurbüro Albert Knodel GmbH im Mai 2023 zum qualifizierten Bebauungsplan „Ludwigshain III“ (geplante Seniorenresidenz) eine Wasserhaushaltsbilanz erarbeitet. Diese hat ergeben, dass sich durch das Vorhaben, gegenüber dem Referenzzustand, insbesondere die Werte des Direktabflusses (26%) sowie der Grundwasserneubildung (8%) erhöhen. Der Anteil der Verdunstung sinkt hingegen um 34% gegenüber dem unbebauten Referenzzustand.

In der Wasserhaushaltsbilanz wurden verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen formuliert, die positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zulassen und die Zielvorgabe, dem Referenzzustand mit einer tolerierbaren Abweichung von 5% - 10% möglichst nahe zu kommen, erfüllen. Hierzu gehören u. A. folgende Punkte:

- Dachbegrünung,
- Errichtung einer Teichanlage,
- Herstellung von Fußwegen und Parkflächen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen.

Die vom Fachbüro formulierten Empfehlungen und Maßnahmen finden im hier in Rede stehenden Bebauungsplan Berücksichtigung. So werden über die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung stehen, verpflichtend festgesetzt.

B. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (NR.2 ANLAGE 1 BAUGB)

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Eine ausführliche schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt innerhalb des Plangebietes kann dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden. An dieser Stelle erfolgt daher nur eine zusammengefasste Darstellung der Bestandssituation.

1.1. Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

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

- FFH-Gebiete oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Jedoch wird der komplette Ort vom Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ (VSG-6514-401) umgeben, welches auch einen westlichen Teilbereich des Plangebiets betrifft (siehe nachfolgende Abbildung).

Um die Verträglichkeit des Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes „Haardtrand“ wurde zunächst eine Vorprüfung erstellt (siehe Kapitel A.2.3.6.). Entgegen der dort getroffenen Aussage, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf Vogelschutzgebiet zu erwarten sind, hat die Untere Naturschutzbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 08.08.2023 auf die Notwendigkeit einer vollumfänglichen Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hingewiesen.

Auch vor dem Hintergrund der Gebietsverkleinerung wurde dann ein Fachbeitrag Natura 2000 erstellt, welcher zu dem Ergebnis kam, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das NATURA 2000-Gebiet zu erwarten sind (siehe Kapitel A.2.3.7.).



■ VSG Vogelschutzgebiete (IUCN IV)

Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen Vogelschutzgebiet. (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

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

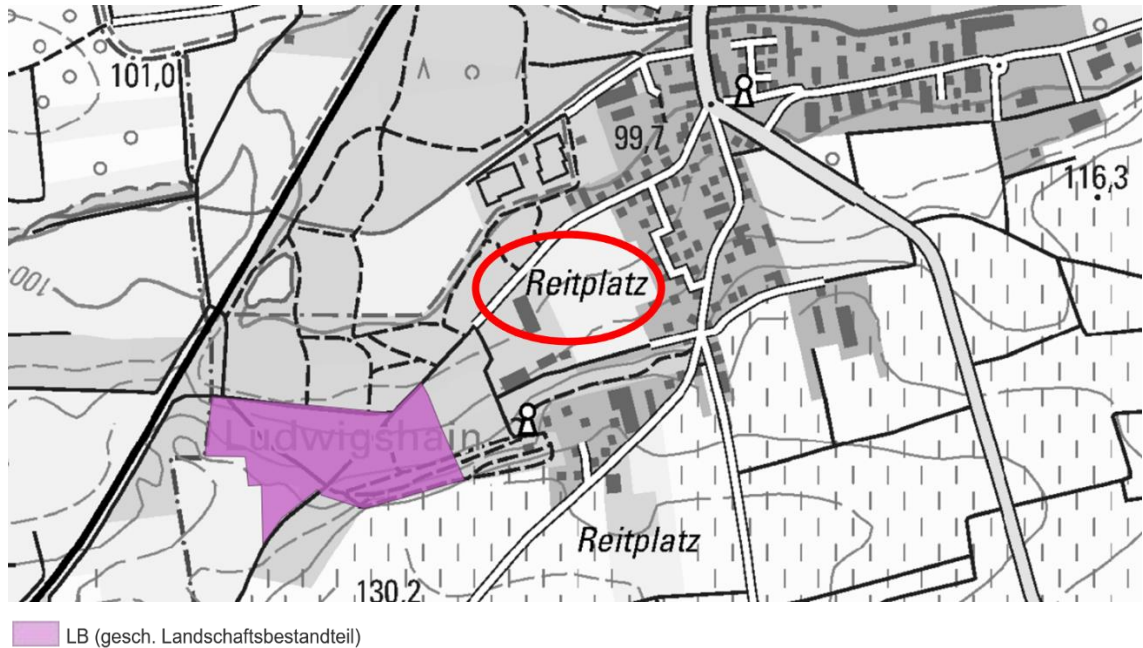
Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 02/2022).

Rund 120 m südwestlich des Plangebietes befindet sich der nach § 29 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteil „Ludwigshain“ (LB-7332-049) (siehe nachfolgende Abbildung).

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben beschränken sich auf die Bereiche des Plangebietes. Erhebliche Auswirkungen die darüber hinausgehen und auf das angrenzende Schutzgebiet einwirken könnten sind nicht zu erwarten.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen geschützten Landschaftsbestandteil
Quelle: LANIS RLP 01/2024)

1.1.3. Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP 01/2024).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.4. Gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet und dessen direkte Umgebung sind keine FFH-Lebensraumtypen ausgewiesen. Demgegenüber befinden sich in Umgebung des Plangebietes mehrere nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, die im Folgenden aufgelistet werden (siehe nachfolgende Abbildung):

gesetzlich geschützte Biotope:

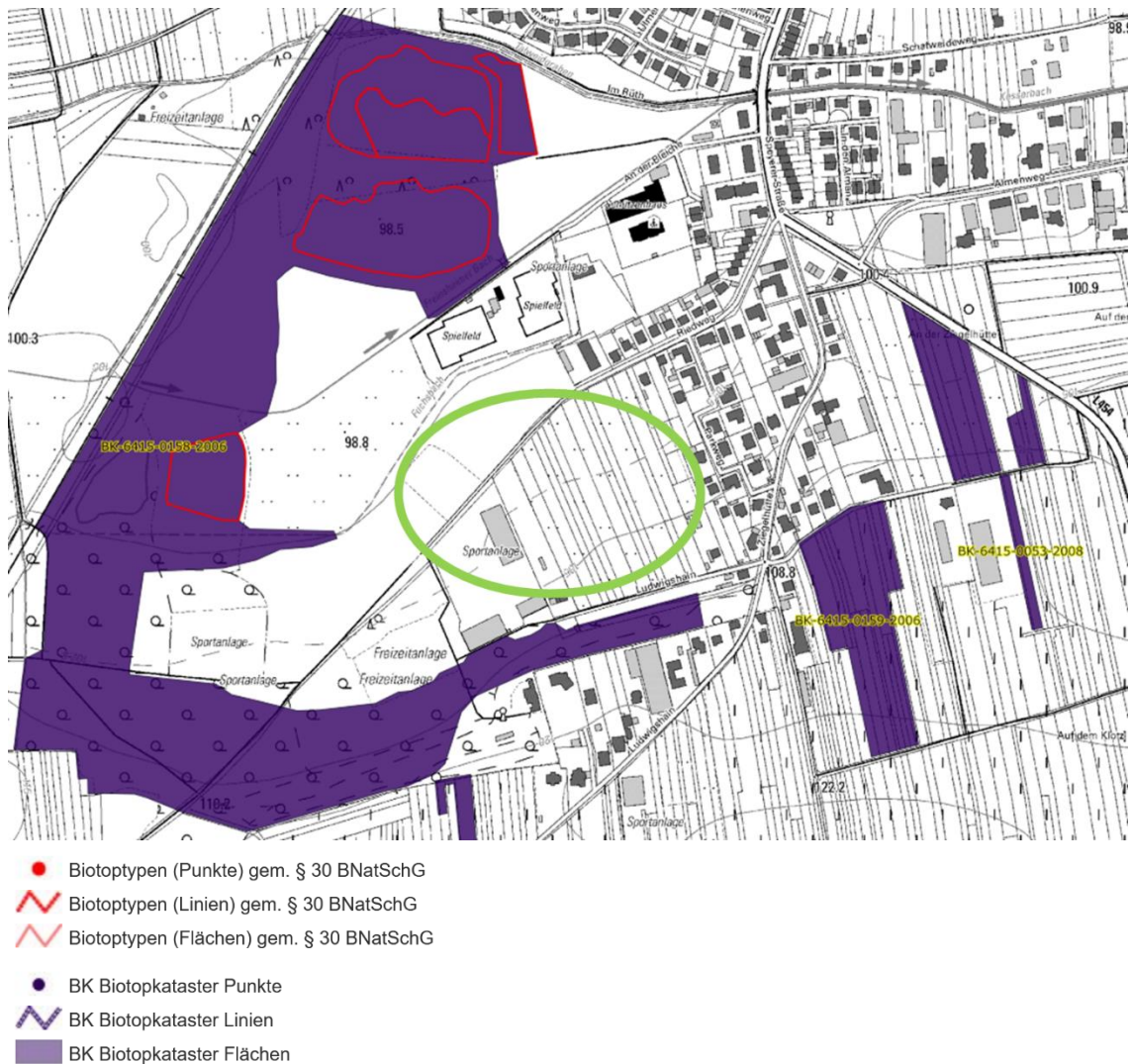
- „Feuchtwiese südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0622-2006)
- „Flutrasen südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0621-2006)
- „Feuchtwiese östlich Freinsheim“ (BT-6415-0605-20069)
- „Feuchtwiesenbrache nordöstlich Freinsheim“ (BT-6415-0604-2006)
- „Feuchtwiesenbrache südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0625-2006)

schutzwürdige Biotope (BK):

- „Feuchtgebiet südwestlich Bahnhof Weisenheim am Sand (einschließlich Kastanienwald)“ (BK-6415-0158-2006)

- „Streuobstwiesen „Ziegelhütte“ südlich Weisenheim am Sand“ (BK-6415-0159-2006)
- „Brachestreifen S Weisenheim“ (6415-0053-2008)

Aufgrund der Beschränkungen des Planvorhabens auf das Plangebiet selbst sowie die Entfernung zu den geschützten Biotopen und Biotopkomplexen sind erhebliche Auswirkungen auf diese nicht zu erwarten.



Lage des Plangebietes (grün gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen geschützten Biotopen sowie den Biotopkomplexen. (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

1.2. Schutzgüter

1.2.1. Schutzgut Fläche

Im Plangebiet befinden sich mit dem Reiterhof, dem Reiterplatz, den Paddocks sowie den Straßen und Wegen mehrere unterschiedlich stark versiegelte Flächen. Kleinere mit Gehölzen bestandene, unversiegelte Bereiche sind dort auch vorhanden. Im Nordwesten befindet sich eine noch weitestgehend ungenutzte Freifläche, welche dem westlich anschließendem Ludwigshain zugehörig ist.

Der westliche Teil besteht größtenteils aus unversiegelten Flächen, er stellt einen von Wegen durchzogenen Park mit entsprechenden Grünflächen und Bäumen dar. Eine

Fläche in der südwestlichen Ecke des Plangebietes weist aufgrund einer vormaligen Belegung mit Paddocks bereits einen gewissen Versiegelungsgrad der Böden auf.

1.2.2. Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bodengroßlandschaft der Hochflutlehm-Terrassensand- und Flussschottergebiet. In dieser Bodengroßlandschaft finden sich Braunerde- Parabraunerden aus Lösssand und Braunerden aus Flugsand.

Es handelt sich um einen Standort mit ausgeglichenem Wasserhaushalt, einem hohem Wasserspeichungsvermögen sowie mit einem gutem natürlichem Basenhaushalt.

Die Bodenart wird im Plangebiet nur für den östlichen Bereich angegeben und weist dort Sand, lehmigen Sand sowie anlehmigen Sand auf. Dort wird auch das Ertragspotential angegeben, welches als mittel bzw. gering eingestuft wird. Die Ackerzahl liegt dort bei > 20 bis <= 40 sowie > 40 bis <= 60.

Die Radonkonzentration wird mit 17,9 kBq /m³ angegeben. (Quelle: Geologische Radonkarte RLP Stand 01/2024)

Für das Plangebiet werden kultur- und naturhistorische bedeutsame Böden sowie naturnah + kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden ausgewiesen (Verweis auf Kapitel 2.7 „Kultur- und Sachgüter“).

(Quelle: Geoportal Boden RLP 01/2024)

1.2.3. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegt die Grundwasserlandschaft „Tertiäre Kalksteine“.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig einzustufen. Im Bereich des Reitvereins sowie der bestehenden Paddocks hat sich die Grundwasserneubildung zwischen den Vergleichszeiträumen von 1971 bis 2000 gegenüber 2003 bis 2023 um 6 % verschlechtert. Für die Bereiche nördlich des Riedwegs wird eine Verschlechterung um - 35 % angegeben.

An einem Teilabschnitt der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft unmittelbar angrenzend der Fuchsbach, ein Gewässer III. Ordnung.

Aufgrund der Nähe zum Gewässer sei hier auf **§ 31 (1) Landeswassergesetz** verwiesen:

Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,

- *1. die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung oder **weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder***
- *2. von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können,*
bedürfen der Genehmigung.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind wie in Kapitel 2.5.3 beschrieben im Plangebiet nicht vorhanden.

(Quelle: Geoportal Wasser RLP 01/2024)

1.2.4. Schutzgut Luft / Klima

Weisenheim am Sand weist ein gemäßigt warmes Klima auf. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 10,9°C und die jährlichen Niederschläge belaufen sich auf 758 mm.

Regionalklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet **nicht** innerhalb eines klimatischen Wirkraums, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde (Quelle: LANIS RLP 01/2024).

Den Gehölzen im Osten des Plangebietes kommt in erster Linie eine Funktion als Staubbinder und Schattenspender sowie Sichtschutz zu. Für das Mikroklima sind sie eher von geringer Bedeutung. Demgegenüber bilden der parkähnliche Bereich im Westen mit seiner Grünfläche und zum Teil alten Baumbestand eine Frischluft- sowie Kaltluftproduktionszone, welche das Mikroklima positiv mit beeinflusst.

1.2.5. Schutzgut Landschaft (insbesondere Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung)

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist das Plangebiet in erster Linie durch den Reitverein sowie die damit verbundenen Flächen geprägt. So ergibt sich vor allem im östlichen Teil ein beengter Eindruck durch die Vielzahl enger, kleiner Pferde-Paddocks. Demgegenüber steht der nordwestliche Bereich, welcher den Beginn des Ludwigshains mit seinem offenen, parkähnlichen Charakter, bedingt durch größere Wiesenflächen und zum Teil alten Baumbestand darstellt. Beide Bereiche sind als erholungsrelevant einzustufen, der Ostteil für die Reiter bzw. Pferdebesitzer und der Westteil für Spaziergänger, Radfahrer, Wanderer und andere Erholung Suchende. Dort starten auch mehrere Wanderwege zu Routen außerhalb des Ortes.

1.2.6. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) gibt an, wie unsere heimische Landschaft heute aussähe, wenn wir keinerlei Einfluss auf die natürliche Vegetationsentwicklung nähmen. Die HpnV ist abhängig von den Standortbedingungen und gibt wichtige Hinweise zur Formulierung der landespflegerischen Zielvorstellungen.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Flattergras-Buchenwald (BBrw / BBmw) einstellen (Quelle: HpnV).

Biotoptypen / Realnutzung

Der Bestand wurde im Rahmen mehrerer Begehungen vor Ort (07.02.2022; 04.08.2022; 22.08.2022) sowie durch Luftbilder erfasst.



Darstellung des Plangebietes unterteilt in Biotoptypen (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP 01/2024)

Das Plangebiet lässt sich verschiedene Bereiche unterteilen. Im Nordwesten reicht das Plangebiet in den Ludwigshain hinein, welcher einem Stadtpark entspricht (HM1). Dortige Bäume besitzen bis auf wenige Einzelexemplare alle ein mittlere bis hohes Alter. An Baumarten sind u.a. Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Gewöhnliche Platane (*Platanus x hispanica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus acuparia*), Taubenkirsche (*Prunus pardus*) und Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) vorhanden. Hieran angrenzend und damit unmittelbar oberhalb des Riedweges befindet sich ein Reitplatz (HT4). Im Übergang zum „Ludwigshain“ stehen zudem zwei sehr alte Silber-Weiden (*Salix alba*). Im Bereich zwischen dem Riedweg (VA0) und des Ludwigshain befinden sich der Reitverein sowie die Paddocks, welche nach Osten hin von Gartenbereichen (HJ2) abgelöst werden, die dann in das Wohngebiet überleiten. Der Reitverein weist neben eines großen Reitplatzes auch mehrere Gebäude (HN1), darunter eine große Halle, sowie eine Hofbereich (HT1) auf. Östlich daran anschließend beginnt ein Mosaik aus verschiedensten gestalteten Paddocks, zwischen welchen kleinere und größere Gehölzgruppen / -streifen (BJ) sowie mehrere Einzelbäume unterschiedlichster Ausprägung (*die Einzelbäume sind der Übersichtlichkeit wegen nicht dargestellt*) vorhanden sind. An Baumarten vorhanden sind u.a. Walnuss (*Juglans regia*), Hängebirke (*Betula pendula*), Esskastanie (*Castanea sativa*), Kirsche (*Prunus avium*), Apfel (*Malus domestica*) und Feldahorn (*Acer campestre*).

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass für die Flurstücke 4434/2 - 4449/3 (rot umrandeter Bereich) im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (siehe auch Kapitel 6.3.) statt des tatsächlichen IS-Zustandes vom historischen Zustand ausgegangen werden soll. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.08.2023 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zum hier in Rede stehenden Bebauungsplan handelte es sich bei den vorgenannten Flächen um Obstanlagen (HK1

/HK7). Von Seiten der Ortsgemeinde können die Angaben der Naturschutzbehörde nicht gänzlich nachgezogen werden. Von Seiten der Ortsgemeinde wurde dementsprechend mit Ortsansässigen sowie Zeitzeugen über den ursprünglichen Zustand der Flurstücke vor der ausufernden Bebauung mit Paddocks gesprochen. Als Ergebnis dieser Gespräche ergibt sich ein historischer Zustand als Biotopmosaik aus Gehölzen, Beerensträuchern sowie weiteren Garten ähnlichen Strukturen im Beisein von bereits bestehenden Paddocks. Eine Einstufung als Obstanlage kann von Seiten der Ortsgemeinde deswegen nicht nachvollzogen werden. Aufgrund der gegenständigen Aussagen wurde sich nun in Abstimmung mit der Ortsgemeinde darauf verständigt, dass den genannten Flurstücken zu 50% eine niedrige Biotopwertigkeit zukommt, während die anderen 50 % eine höhere Wertigkeit erhalten sollen. Im Konkreten erhalten nun 50 % der Flächen eine Wertigkeit von 3 Biotopwertpunkten (was auch nach dem Eingriff für die Paddocks angesetzt wird) und die anderen 50 % eine Wertigkeit von 13 Biotopwertpunkten (somit kommt diesen Flächen eine Wertigkeit zu, die einer Einstufung als Obstanlage gleichkommt).

Flora / Fauna

Die Zusammenfassung des Artenschutzgutachtens ist dem Kapitel A 2.3.5. zu entnehmen.

1.2.7. Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Altlasten / Altablagerungen

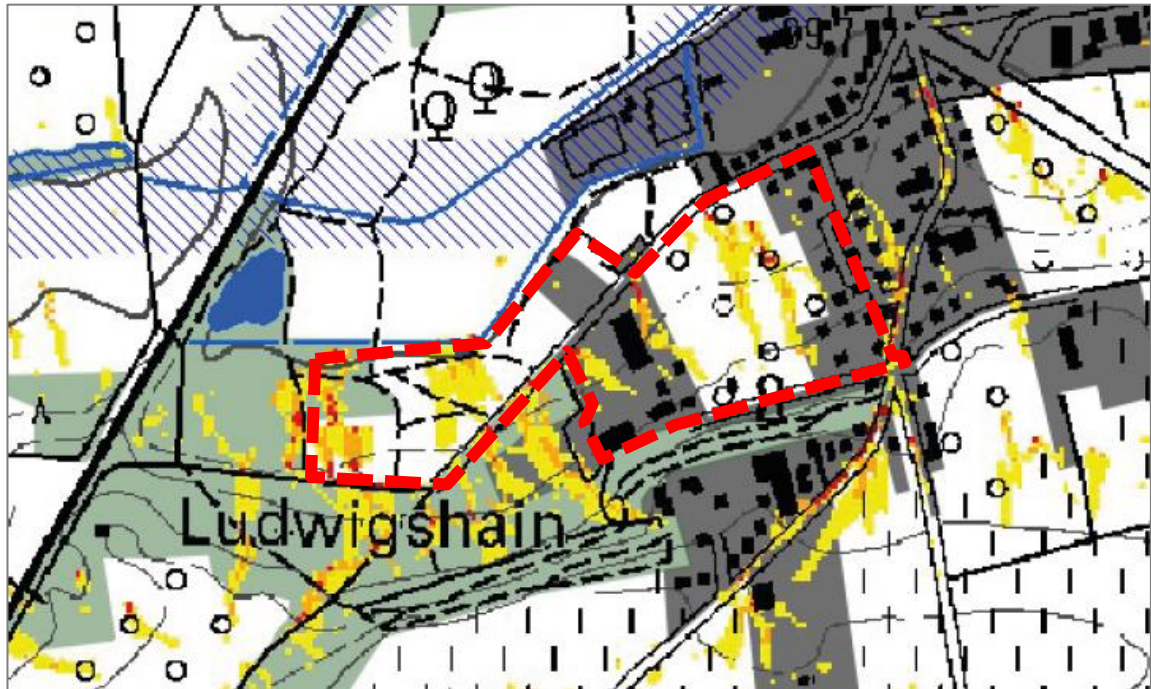
Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Ortsgemeinde noch bei der Verbandsgemeinde Freinsheim vor.

Radon

Das Radonpotential liegt gemäß geologischer Radonkarte für RLP bei 10. Die Radonkonzentration wird mit 17,9 kBq /m³ angegeben.

Starkregenvorsorge

Die Starkregenvorsorgekarte des Landesamtes für Umwelt (LfU) Rheinland-Pfalz vom 30.09.2018 weist im Plangebiet kleinere abflusswirksame Flächen aus. Diese befinden sich jedoch überwiegend in Bereichen, in welchen durch die hier vorliegende Planung keine Neubebauung oder größere Neuversiegelung geplant ist.



Starkregengefährdungspotential im Plangebiet (Quelle: LfU RLP | 09/2018)

1.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich **keine**

- Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP),
- archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler.

Für das Plangebiet werden zum Teil kultur- und naturhistorische bedeutsame Böden sowie naturnah + kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung) (Quelle: Geoportal RLP).



Kultur- und naturhistorische bedeutsame Böden im Umfeld des Plangebiets (rot gekennzeichnet) (Quelle: Geoportal Boden RLP 01/2024)

Im östlichen Teil des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan eine Fläche als Grabungsschutzgebiet aus. Im Geoportal der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Zugriff: 03.08.2022) ist jedoch kein Grabungsschutzgebiet in der Gemarkung Weisenheim am Sand aufgeführt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** besonderen Sachgüter.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Tendenzen, dass sich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung des Vorhabens wesentlich ändern würde, sind nicht erkennbar. Ganz im Gegenteil, wo der hiesige Bebauungsplan versucht eine weitere unkontrollierbare Bebauung durch Paddocks zu unterbinden, müsste bei Nichtdurchführung des Vorhabens genau davon ausgegangen werden. Die fortschreitende Inanspruchnahme für Paddocks würde dann langfristig gesehen auch zu einer weiteren Verschlechterung im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser führen.

Bei Einstellung jeglicher Pflege und Nutzung des Gebietes wurde sich letztlich gemäß der HpnV ein Flattergras-Buchenwald (BBrw / BBmw) einstellen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen:

- Beeinträchtigung / Zerstörung von Böden durch Abgrabungen und Aufschüttungen (Terrassierung), Versiegelung und Verdichtung.
- Lärm, Erschütterungen und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase.
- Visuelle Beeinträchtigungen während des Baubetriebs.

Anlagenbedingte Wirkungen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung.
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung.
- Änderung des Lokalklimas durch die aufheizende Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen.
- Biotop- und Lebensraumverlust.
- Überprägung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Zunahme von Emissionen (z.B. CO₂) aus Heizungen und Betriebsvorgängen.
- Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch den Straßenverkehr.
- Geruchsbelästigung durch Pferde-Paddocks.

3.1. Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte sowie schutzwürdige Biotope

Schutzgebiete				Bemerkungen
	vorhanden	Auswirkungen ja / nein	erhebliche Auswirkungen	
Merkmale				
Natura2000-Gebiete (FFH-, Vogelschutzgebiete)	ja	nein	----	<i>Gemäß Fachbeitrag Natura 2000 sind keine Auswirkungen zu erwarten.</i>
Ramsar-Gebiete	nein	nein	----	----
Naturschutzgebiete	nein	nein	----	----
Nationalparke	nein	nein	----	----
Biosphärenreservate	nein	nein	----	----
Landschaftsschutzgebiete	nein	nein	----	----
Naturparke	nein	nein	----	----
Naturdenkmale	nein	nein	----	----
Geschütz. Landschaftsbestandteile	ja	nein	----	----
Geschützte Biotope	ja	nein	----	----
Überschwemmungsgebiete	nein	nein	----	----
Trinkwasserschutzgebiete	nein	nein	----	----
Mineralwasserschutzgebiete	nein	nein	----	----
Heilquellenschutzgebiete	nein	nein	----	----
sonstige Schutzausweisungen	nein	nein	----	----

3.2. Auswirkungen auf Schutzgüter

3.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Versiegelung bisherig unversiegelter Flächen im Außenbereich. Somit ist ein Eingriff in das Schutzgut gegeben.

3.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Errichtung des Seniorenheims, weiterer Wohnhäuser sowie die Anlage von Pferdepaddocks kommt es zur großflächigen Versiegelung von Freiflächen.

Dies hat den Verlust und die Überformung von biologisch aktiver Bodenfläche und seiner natürlichen Bodenfunktionen sowie dem Verlust als Vegetationsstandort und Lebensraum zur Folge. An dieser Stelle sei jedoch angemerkt, dass ein Großteil der betroffenen Flächen bereits durch seine vormalige bzw. bestehende Nutzung stark vorgeprägt und bereits beeinträchtigt ist.

Im Rahmen des Geotechnischen Berichts für den Neubau der Seniorenresidenz wurden Schwerpunkte für die Bauausführung formuliert und empfohlen, dieses auf der nachgelagerten Ebene (Baugenehmigung) zu berücksichtigen.

3.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Eine Neuversiegelung von Freiflächen führt zu dem Verlust von Versickerungsfläche und einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Dies hat im Wesentlichen eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge.

Aufgrund der Nähe zum Fuchsbach (Gewässer III.Ordnung sei hier auf § 31 (1) Landeswassergesetz verwiesen:

Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,

- *die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung oder weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder*
- *von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können,*

bedürfen der Genehmigung.

In der Wasserhaushaltsbilanz für den Neubau der Seniorenresidenz wurden verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen formuliert, die positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zulassen und die Zielvorgabe, dem Referenzzustand mit einer tolerierbaren Abweichung von 5% - 10% möglichst nahe zu kommen, erfüllen. Die vom Fachbüro formulierten Empfehlungen und Maßnahmen finden im hier in Rede stehenden Bebauungsplan Berücksichtigung. So werden über die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung stehen, verpflichtend festgesetzt.

3.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zum Verlust einzelner Gehölze und Bäume, wodurch deren Funktion als Staubbinder und Schattenspende verloren geht. Auch muss durch die geplante Bebauung mit einer Veränderung im Mikroklima gerechnet werden. Im Nordwesten kommt es durch die Belegung der offenen Rasenfläche zum Verlust einer Kaltluftproduktionszone, was dort ebenso zu Änderungen im Mikroklima führen kann. Generell wird es durch die Vielzahl an Pferden zu einer gewissen Geruchsbelästigung kommen.

3.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (insbesondere Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung)

Durch die Errichtung des Seniorenheims kommt es zu einer Änderung des Landschaftsbildes, da die kleinen engmaschigen Paddocks sowie die dazwischen befindlichen Kleingehölze durch ein großes Gebäude verdrängt werden. Um die Auswirkungen zu kompensieren, sind Eingrünungen um das Gelände des Seniorenheims vorgesehen.

Hinsichtlich seiner Auswirkung auf das Landschaftsbild ist der Eingriff im Westen des Plangebietes von ähnlicher Bedeutung. Durch die Nutzung der Wiesenfläche wird dort der offene Parkcharakter zum Eingang in den Ludwigshain spürbar verändert. Hinsichtlich seiner Erholungsfunktion insbesondere für Spaziergänger, Wanderer etc. geht dem Gelände jedoch nicht viel verloren.

3.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gemäß des Artenschutzgutachtens handelt es sich beim Plangebiet um einen durchaus höherwertigen Lebensraum in welchen verschiedenen Arten an Reptilien, Vögeln und Fledermäusen nachgewiesen wurden, welche in unterschiedlichem Maße durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Das Gutachten kommt jedoch auch zu dem Schluss, dass unter Beachtung der entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Planungsprozesses entschieden den Eingriff in das Vogelschutzgebiet deutlich zu reduzieren. Hierdurch bedingt kam auch der Fachbeitrag Natura 2000 zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erhebliche Auswirkung auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten ist.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan verschiedene Ausgleichsmaßnahmen mit einem Gesamtumfang von 26.191 m² vor. Hier sollen Grünland, Feldgehölze, Streuobstwiesen sowie verschiedene Brachflächen als neue Lebensräume geschaffen werden. Zur Förderung dessen sind darüber hinaus auf einigen der Flächen die Anlage von Totholzhaufen und Gabionen geplant. Dies ist insbesondere von Relevanz, da diese Maßnahmen gezielt für die im Plangebiet betroffenen Arten (Vögel und Reptilien) förderlich wirken.

3.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Altlasten/Altablagerungen

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Ortsgemeinde noch bei der Verbandsgemeinde Freinsheim vor.

Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landes Rheinland-Pfalz ist im Plangebiet in der Gemeinde Weisenheim am Sand mit einem mittleren Radonpotential (17 kBq/m^3) zu rechnen.

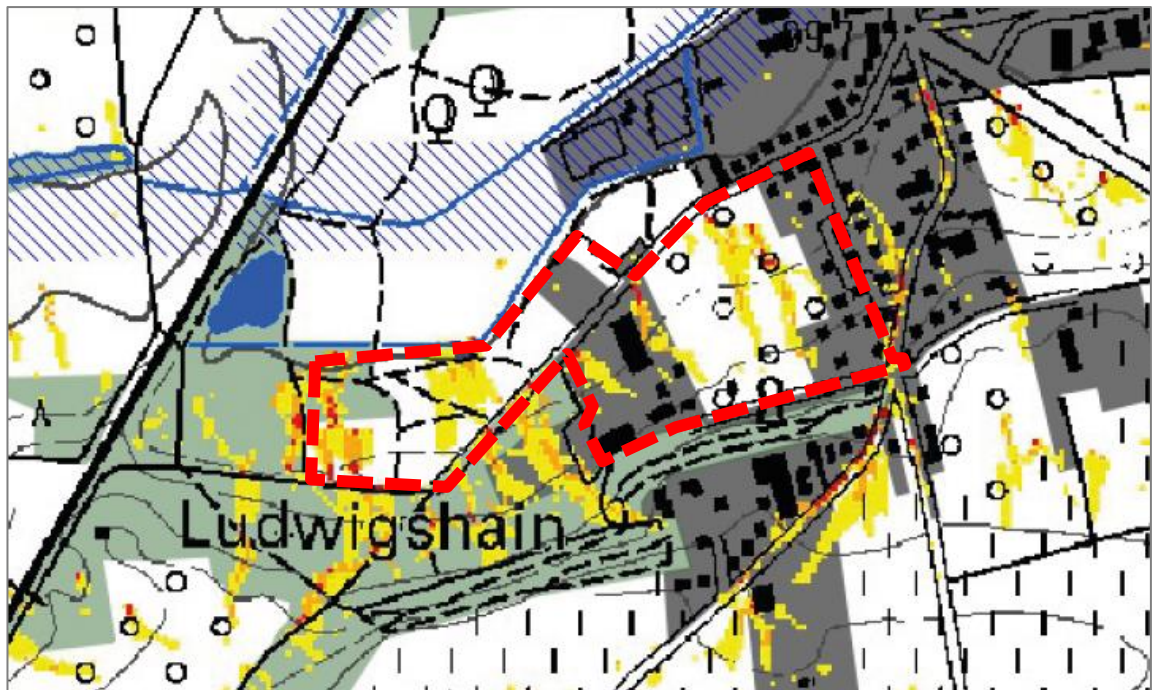
Bei Bedarf sollte eine projektbezogene Radonmessung durchgeführt werden. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauausführungen für Messungen im Gestein unbedingt Langzeitmessungen (3 bis 4 Wochen) anzuwenden sind, um ein belastbares Ergebnis zu erhalten.

Eine orientierende Radonmessung in der Bodenluft sollte Grundlage für Bauherren sein, welche sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden (Quelle: Geoportal Boden RLP 02/2022).

Starkregenvorsorge

Die Starkregenvorsorgekarte des Landesamtes für Umwelt (LfU) Rheinland-Pfalz vom 30.09.2018 weist im Plangebiet kleinere abflusswirksame Flächen aus. Diese befinden sich jedoch überwiegend in Bereichen, in welchen durch die hier vorliegende Planung keine Neubebauung oder größere Neuversiegelung geplant ist.



Starkregengefährdungspotential im Plangebiet (Quelle: LfU RLP | 09/2018)

Daher sollten im Plangebiet Maßnahmen zur Minimierung des Regenwasserabflusses sowie der Versiegelung getroffen werden.

3.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich **keine**

- Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP 02/2022).

▪ archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler.

Im östlichen Teil des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan eine Fläche als Grabungsschutzgebiet aus. Im Geoportal der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Zugriff: 03.08.2022) ist jedoch kein Grabungsschutzgebiet in der Gemarkung Weisenheim am Sand aufgeführt. Von daher wird von keiner Beeinträchtigung ausgegangen.

Im Zusammenhang mit den naturnah + kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden sei gesagt, dass solche auch weiterhin im Umfeld bestehen bleiben, sowie für das Plangebiet bereits eine starke Überprägung besteht.

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.2.9. Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden, beziehen sich in erster Linie auf die Flächeninanspruchnahme mit der Folge der dauerhaften Überprägung von Böden durch Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt. Hierdurch werden gleichzeitig sekundäre Wirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten und Biotope, Klima / Luft sowie das Landschaftsbild und daraus resultierend auch auf den Menschen ausgelöst. Im Kontext mit den Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sind diese Sekundärwirkungen jedoch von untergeordneter Bedeutung.

3.3. Weitere Belange des Umweltschutzes / Weitere Entwicklungsprognosen

3.3.1. Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Um Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind die geltenden technischen Standards einzuhalten.

3.3.2. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Netze der jeweiligen Träger.

3.3.3. Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz

Aufgrund der durch Klimawandel vermehrt auftretenden Extremwetterereignissen (u.a. Hitzewellen, Hochwasser), gilt es, den Ausstoß von Treibhausgasen, die den Klimawandel weiter beschleunigen, zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

Aus diesem Grund sollten die Eigentümer von Gebäuden den Wärme- und Kälteenergiebedarf nicht nur durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien decken, sondern gänzlich auf die Nutzung fossiler Energien verzichten.

3.3.4. Kumulierung von Umweltauswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch das Änderungsvorhaben keine Kumulationswirkungen durch Vorbelastungen oder im Nahbereich des Plangebietes erkennbar.

3.3.5. Anfälligkeit des Planvorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Vom Gebiet selbst geht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen aus und diese wird auch bei Umsetzung des Vorhabens nicht erhöht.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Maßnahme M1 - Anlage einer Baumhecke zur Eingrünung des Seniorenheims
- Maßnahme M2 - Erhalt von Einzelbäumen
- Maßnahme M3 - Erhalt von Baumreihen und Baumgruppen
- Maßnahme M4 - Dachbegrünung
- Maßnahme M5 - Gestaltung der nicht überbaubaren Baugrundstücke
- Maßnahme M6- Verkehrsflächenbelag
- Maßnahme M7 - Vergrämung der Mauer- und Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich (Standort Seniorenheim) mit zusätzlichem Abfang
- Maßnahme M8 - Bodenarbeiten im Bereich der Paddockflächen
- Maßnahme M9 - Baumhöhlenkontrolle
- Maßnahme M10 - Rodungszeitraum von Quartierbäumen
- Maßnahme M11 - Quartierangebot durch Fledermauskästen
- Maßnahme M12 - Anbringen von Nistkästen für den Haussperling
- Maßnahme M13 - Bodenbelag von Zuwegungen und Parkplatzflächen
- Maßnahme M14 - Errichtung einer naturnahen Teichanlage

4.1. Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen

Des Weiteren wurden in den Bebauungsplan im Nachgang zu den Textfestsetzungen Empfehlungen und Hinweise abgedruckt, die u.a. aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten. Diese sind dennoch im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Diese Hinweise beziehen sich u. a. auf folgende Punkte:

- Radonvorsorge
- Archäologische Denkmäler und Funde
- Wasserschutzrechtliche Belange
- Artenschutz
- Landespflegerische Maßnahmen auf externen Flächen

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung

Die Planung der Wohnbauflächen (**WA1** und **WA2**) ist darauf zurück zu führen, dass in der Verbandsgemeinde Freinsheim ein hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt sowie auch eine hohe Nachfrage nach Plätzen in Senioreneinrichtungen zu verzeichnen ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Rechtsgrundlage § 201a BauGB verwiesen, auf dessen Grundlage folgende RVO des Landes RLP erlassen wurde:

Die Landkreise Ahrweiler, Alzey-Worms, Bad Dürkheim, Bad Kreuznach, Germersheim, Mainz-Bingen, Rhein-Pfalz-Kreis, Südliche Weinstraße und Trier-Saarburg sowie die Städte Frankenthal (Pfalz), Landau in der Pfalz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Neustadt an der Weinstraße, Speyer, Trier und Worms sind Gebiete im Sinne des § 201a des Baugesetzbuchs.

In dieser RVO wird der Kreis Bad Dürkheim, dem die Verbandsgemeinde Freinsheim zugehörig ist, als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt festgelegt. Um entsprechend der hohen Wohnraumnachfrage gerecht werden zu können, möchte die Verbandsgemeinde diese Entwicklung insbesondere im Innenbereich vorantreiben und Remanenzeffekte aushebeln, in dem Seniorinnen und Senioren alternative Wohnmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Alternative Wohnflächen für die Errichtung von Seniorenwohnanlagen bestehen an anderen Orten innerhalb des Gemeindegebiets nicht.

Bei der Planung der Sondergebiete (**SO1**, **SO2** und **SO3**) handelt es sich im Wesentlich um eine planungsrechtliche Bestandssicherung des ansässigen Reitvereins.

Vor diesem Hintergrund sind anderweitige Planungsmöglichkeiten im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung nicht erkennbar.

C. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden verschiedene Vorgaben übergeordneter Planungen, Fachpläne und Fachgutachten sowie weitere Quellen ausgewertet.

Im Rahmen der Erstellung des Fachbeitrags Naturschutz wurde die Bestandsituation im Rahmen einer örtlichen Kartierung und anhand von Luftbildern erfasst und gem. Biotoptypenkatalog des Landesamts für Umwelt, Gewässer und Gewerbeaufsicht differenziert.

Zur Beurteilung des Vorkommens planungsrelevanter Arten wurde ein Artenschutzgutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG entstehen.

Aufgrund der teilweisen Lage innerhalb eines Vogelschutzgebietes wurde zunächst eine Natura 2000-Vorprüfung sowie eine daraus resultierende vollumfängliche Natura2000-Verträglichkeitsprüfung erstellt, welche die Verträglichkeit der Bebauungsplanung hinsichtlich der Schutzziele geprüft haben. Unter Berücksichtigung der dort aufgeführten Maßnahmen sind keine Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet bzw. dessen Schutzziele und Schutzarten zu erwarten.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf. Die Erhebung weiterer Daten hätte weder im Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe, noch im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen zusätzliche Erkenntnisse erwarten lassen.

2. Monitoring

Entsprechend § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Ortsgemeinde erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Ortsgemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet selber im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser entstehen durch die Errichtung des Seniorenheims als auch durch die Ausweisung eines weiteren Wohngebiets sowie durch die für Paddocks und Reitplätze vorgesehenen Flächen.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch verschiedene Maßnahmen kompensiert werden. So können die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt mindern. Dachbegrünungen und unversiegelte Vorgärten sind dabei eine weitere Möglichkeit, zusätzliche Retentionsflächen zu erhalten bzw. neu zu bilden.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Gebietes vor, insbesondere eine mehrreihige Strauchhecke um das Seniorenheim. Dachbegrünungen und das Verbot von Kies- und Schotterbelägen wirken sich zudem positiv auf das Kleinklima im Plangebiet aus.

Da es durch Umsetzung des Vorhabens zu einem Eingriff in den Lebensraum verschiedener Tierraten kommt sind hier ebenso mehrere Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich vorgesehen. Unter Berücksichtigung derer sind auch keine Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet erwartbar.

Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist jedoch nur teilweise möglich, weshalb ein externer Ausgleichsbedarf verbleibt, der über geeignete landespflegerische Maßnahmen auf externen Flächen erbracht wird.

D. ANHANG

1.1. Pflanzlisten / Saatgutmischungen

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Listen sind nicht abschließend. Es wurde darauf geachtet möglichst keine für Pferde giftigen Pflanzen zu empfehlen.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4¹ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume)		Obstbäume	
▪ Sehr stark wachsende Bäume	4,00 m	▪ Walnusssämlinge	4,00 m*
▪ Stark wachsende Bäume	2,00 m	▪ Kernobst, stark wachsend	2,00 m
▪ Alle übrigen Bäume	1,50 m	▪ Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher)		Beerenobststräucher	
▪ Stark wachsende Sträucher	1,00 m	▪ Brombeersträucher	1,00 m
▪ Alle übrigen Sträucher	0,50 m	▪ Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken			
▪ Hecken bis zu 1,00 m Höhe			0,25 m
▪ Hecken bis zu 1,50 m Höhe			0,50 m
▪ Hecken bis zu 2,00 m Höhe			0,75 m
▪ Hecken über 2,00 m Höhe		einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als	0,75 m

¹ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – *Populus*) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

1.1.1. Pflanzliste A: Anlage einer Baumhecke zur Eingrünung des Seniorenheims und Eingrünung der Wege (M1)

Bäume:

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	Sonstige Obstbäume

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

1.1.2. Pflanzliste B: Dachbegrünung (M4)

Extensiv:

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der zur schnelleren Begrünung Sedum-Sprossen zugegeben werden sollen. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen sowie eine Saatmischung an Blühstauden beigemischt werden.

Auswahl an geeigneten Sedum-Arten zur Beimischung der Ansaat:

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

Intensiv:

Zwerg- /Kleinsträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 50 - 75 cm

<i>Betula nana</i>	Zwerg-Birke
<i>Buxus sempervirens</i> „Suffruticosa“	Buchsbaum
<i>Caragana pygmaea</i>	Zwerg- Erbsenstrauch
<i>Spiraea decumbens</i>	Zwergspiere

Kleinbäume

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gewöhnlicher Judasbaum
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmallblättrige Ölweide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere

1.2. Referenzliste

1.2.1. Gesetze

Stand: 01/2024

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 5), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118) geändert worden ist
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 583) geändert worden ist
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** in der Fassung vom 25. Juli 2005, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287) geändert worden ist

1.2.2. Fachpläne / Fachgutachten

- **RROP** - Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar, Stand 12/2014
- **FNP** - Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Freinsheim, Stand 11/1999
- **Fachbeitrag Naturschutz** zum Bebauungsplan „Ludwigshain III“, erarbeitet durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung in Kaiserslautern, Vorentwurf 01/2024
- **Artenschutzgutachten** – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand, erstellt durch NATUR SÜDWEST, Haßloch, 02/2023
- **NATURA2000-Vorprüfung** gemäß § 34 BNatSchG für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand, erstellt durch NATUR SÜDWEST, Haßloch, 11/2022
- **Fachbeitrag NATURA 2000** zum Bebauungsplan „Ludwigshain III“, erstellt durch IUS Weibell & Ness, Kandel, 01/2024
- **Wasserhaushaltsbilanz** - Empfehlung zur Wasserhaushaltsbilanz im Zuge des Aufstellungsverfahrens Bebauungsplan Ludwigshain III, erstellt durch Ingenieurbüro Albert Knodel GmbH, Bad Kreuznach, 05/2023

- **Geotechnischer Bericht** - Geotechnischer Bericht Neubau Seniorenresidenz in Weisenheim am Sand, erstellt durch Rubel & Partner, Freinsheim, 04/2023

1.2.3. Weitere Quellen

- **Geoportal Boden RLP** des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP), Mainz unter
http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 02/2022
- **Geoportal Wasser RLP** – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter
<http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&forcePreventCache=14143139175>, abgerufen 02/2022
- **GDKE RLP** - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Koblenz unter
<http://gdke-rlp.de/index.php?id=19106>, abgerufen 02/2022
- **HpnV** - Heutige potentielle natürliche Vegetation des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
<https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, abgerufen 02/2022
- **LANIS RLP** - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter
https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/,
abgerufen 02/2022
- **Radon RLP** – Geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, abgerufen 02/2022
- **VBS** - Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
<https://lfu.rlp.de/de/naturschutz/daten-zur-natur-planungsgrundlagen/planung-ernetzter-biotopsysteme/alzey-worms/>, abgerufen 02/2022



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand

Bebauungsplan „Ludwigshain III“

Fachbeitrag Naturschutz

Endfassung | 04.04.2024



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

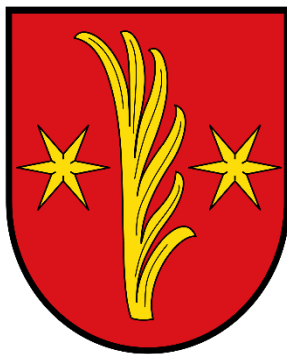
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand
Fachbereich 4 - Bauen und Liegenschaften
Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim

Erstellt durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Jens Herrbruck | M.Sc. Biology

Kaiserslautern, im April 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	2
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2. Beschreibung des Vorhabens	3
2. Planerische Vorgaben und Grundlagen	4
2.1. Rechtliche Grundlagen.....	4
2.2. Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	5
2.3. Flächennutzungsplan (FNP).....	6
2.4. Schutzgebiete und -objekte	7
2.5. Biotope.....	9
2.6. Kultur- und Sachgüter	12
3. Beschreibung des Zustands von Natur und Landschaft	14
3.1. Naturräumliche Gliederung.....	14
3.2. Boden	14
3.3. Wasser.....	15
3.4. Luft / Klima	15
3.5. Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung	16
3.6. Arten und Biotope	16
4. Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft	25
5. Zielvorstellungen für Naturschutz und Landespflege	26
5.1. Zielvorstellungen: Boden.....	26
5.2. Zielvorstellungen: Wasser	26
5.3. Zielvorstellungen: Luft / Klima	26
5.4. Zielvorstellungen: Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung.....	27
5.5. Zielvorstellungen: Arten und Biotope.....	27
6. Darstellung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft	28
6.1. Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG	28
6.2. Schutzgutbezogene Bewertung.....	29
6.3. Integrierte Biotopbewertung	32
6.4. Kompensationsflächen	37
6.5. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	45
7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich	46
7.1. Landespflegerische / grünordnerische sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen im Geltungsbereich.....	46
7.2. Landespflegerische / grünordnerische sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen auf externen Flächen.....	52
8. Zusammenfassende Darstellung	67
9. Anhang	68
9.1. Pflanzlisten / Saatgutmischungen.....	68
9.2. Zuordnung der Maßnahmen nach öffentlichen und privaten Eingriffen.....	71
9.3. Hinweise zu DIN-Vorschriften / technischen Regelwerken und Vorschriften	71
9.4. Referenzliste	71
ANLAGEN	74

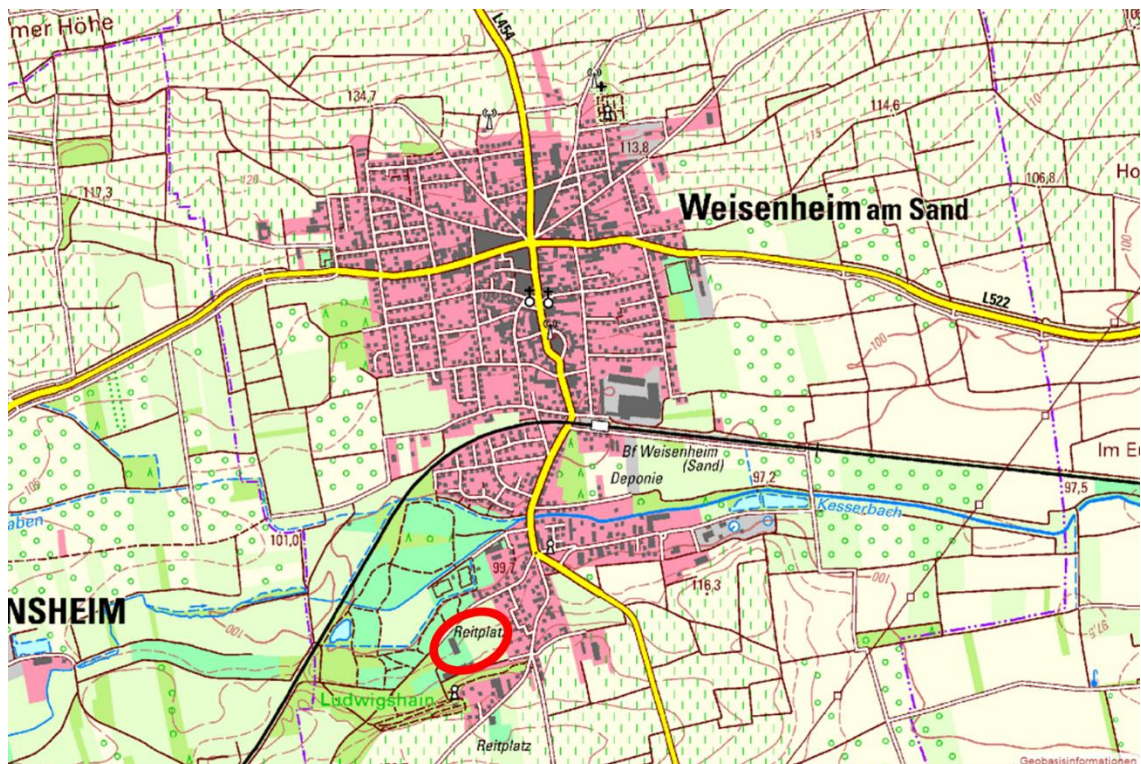
1. Einleitung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Weisenheim am Sand ist eine Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Freinsheim im Landkreis Bad Dürkheim.

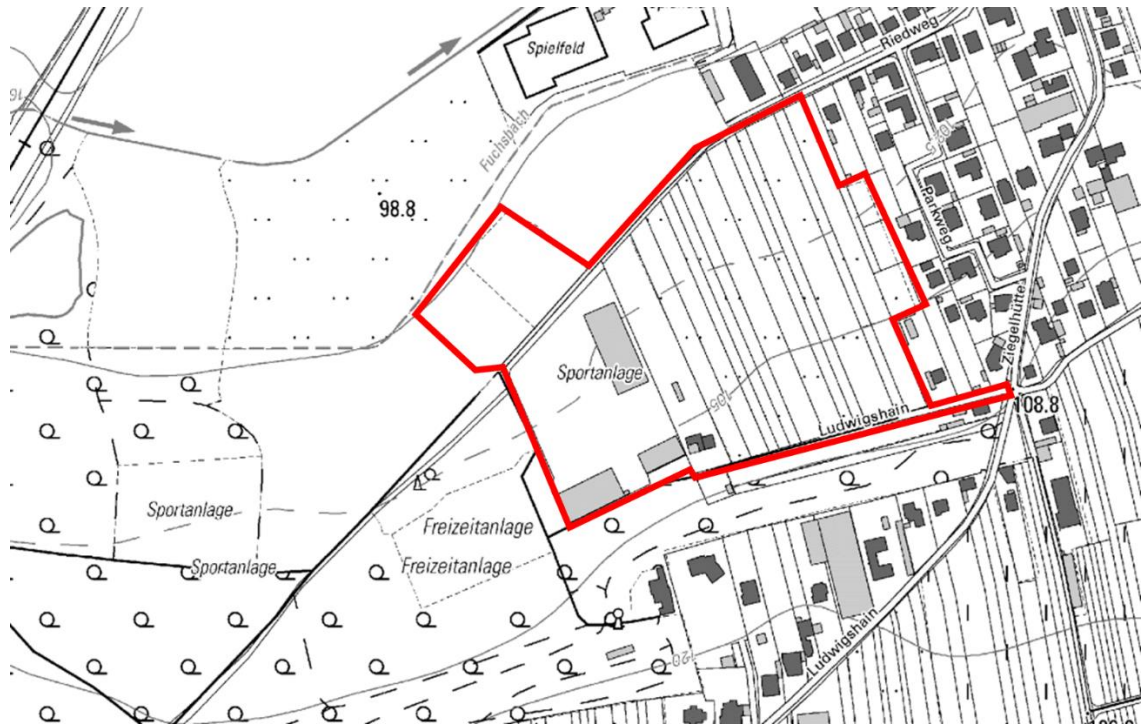
Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Weisenheim am Sand. Im Norden grenzt es an den Riedweg und dessen Wiesenflächen. Im Osten verlaufen der Parkweg sowie die dort bestehende Wohnbebauung. Im Süden die Straße „Ludwigshain“, die jedoch bloß als geschotterter Wirtschaftsweg ausgestaltet ist. Im Westen schließen sich die Auwälder des Ludwigshains an.

Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Weisenheim am Sand (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 5,2 ha. Die Abgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ludwigshain III“ (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

1.2. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet ist durch die Nutzungen des Reit- und Fahrvereins geprägt, der Auslauf- und Trainingsflächen sowie Ställe und Reithallen unterhält. Gleichzeitig grenzen unmittelbar Wohnnutzungen an und es sollen aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage auch weitere Wohnungen, insbesondere auch für Senioren, errichtet werden.

Um in dieser Gemengelage eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung zu sichern, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, das Areal über einen Bebauungsplan zu ordnen.

Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Sinne einer nachhaltigen und städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Stärkung der bestehenden Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort, auch im Zusammenspiel mit dem unmittelbar westlich befindlichen Reit- und Fahrverein sowie den Ansprüchen an die Erholungs- und Freizeitfunktion des umliegenden Areals. In diesem Zusammenhang stehen die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, bezahlbaren Wohnraums sowie einer klimagerechten und umweltfreundlichen Baulandentwicklung besonders im Vordergrund (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

2. Planerische Vorgaben und Grundlagen

In den nachfolgenden Kapiteln wird auf die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Grundsätze sowie Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und auf die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, hingewiesen.

2.1. Rechtliche Grundlagen

Mit der hier vorliegenden Planung sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Nach § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Nach § 15 (2) BNatSchG ist der Verursacher (der Eingriffe) verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist.

Weiter sind die Ergänzungen aus § 7 LNatSchG RLP „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ zu berücksichtigen, die die Anforderungen bezüglich Art und Lage der Ersatzmaßnahmen näher beschreiben.

Im Verfahren zur Eingriffsregelung nach § 17 (4) BNatSchG, ergänzt durch § 9 (3) LNatSchG RLP sind vom Verursacher ausreichende Angaben über

- Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie
- die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen.

Die Angaben sind der zuständigen Behörde textlich und anhand von Karten (Fachbeitrag Naturschutz) darzulegen.

Das Verhältnis zum Baurecht klärt der § 18 BNatSchG: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) zu entscheiden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 (4) BauGB).

Der Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB).

Die mögliche Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes (insbesondere der §§ 39 und 44 BNatSchG in Verbindung mit den einschlägigen Richtlinien der EU) sowie Schutzvorschriften des § 30 BNatSchG (geschützte Biotop), ergänzt durch § 15 LNatSchG RLP, wird im vorliegenden Fachbeitrag Naturschutz mit betrachtet. Gegebenenfalls werden hieraus eigenständige Verfahrensschritte (beispielsweise Befreiung vom Verbot des Eingriffs in geschützte Lebensräume) erforderlich.

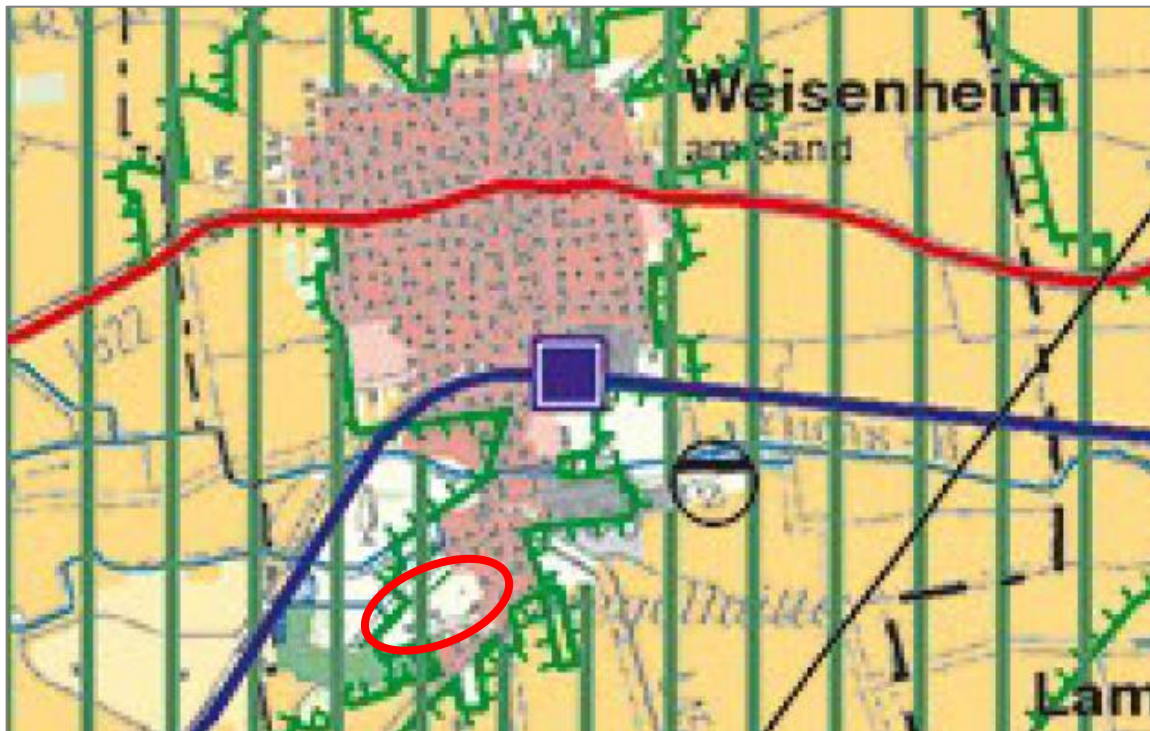
2.2. Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar legt das Plangebiet als Teil des *landesweiten Biotopverbundes Rheinland-Pfalz* fest. Zudem werden die Flächen als *Sonstige landwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen* festgelegt. Des Weiteren liegt ein Teil des Plangebietes innerhalb des *regionalen Grünzuges (Z) und innerhalb eines Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaft (Z)* (siehe nachfolgende Abbildung).

Die baurechtliche Sicherung der Bestandssituation des Reiterhofes stehen den Zielen des Regionalplanes jedoch nicht entgegen.

Die Planung des Seniorenwohnheims bedingt einen möglichen minimalen Eingriff, was jedoch im Rahmen der gemeindlichen Konkretisierung der Schaffung des regionalen Grünzuges in Form eines Bebauungsplans als verträglich eingestuft wird.

Aus Sicht der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand steht die vorliegende Planung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen. Die Ortsgemeinde weist darauf hin, dass ihre textliche Begründung zum Flächennutzungsplan (vgl. untenstehende Ziff. 2) auch auf die Regionalplanung anzuwenden ist.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar;

Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Stand 12/2014)

2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim stellt den überwiegenden Bereich des Plangebietes als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Naherholungsgebiet mit Sporteinrichtungen* dar. Im östlichen Teil des Plangebietes, dort wo das Seniorenwohnheim entstehen soll, besteht ein *Grabungsschutzgebiet*. In diesem Bereich werden auch kleinere Bereiche als *Flächenhafte Begrünung* sowie *Wohnbaufläche* ausgewiesen.

Zur Thematik des Flächennutzungsplanes führt die Ortsgemeinde folgendes aus:

In diesem Bereich ist eine geplante Wohnbaufläche südlich des Riedweges im Anschluss an die bestehende Bebauung ausgewiesen. Diese Fläche ist bereits im ersten Flächennutzungsplan der VG Freinsheim aus dem Jahr 1979 ausgewiesen und wurde bei den folgenden Änderungen des Flächennutzungsplanes (Änd. I 1982, Änd. II 1989, Änd. III 1999) übernommen. Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Entwickeln im Sinne von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bedeutet dabei keine 1:1-Umsetzung im Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, sondern lässt im Rahmen der im Flächennutzungsplan angelegten Grundkonzeption auch gewisse Abweichungen zu. Entscheidend für die Wahrung des Entwicklungsgebotes ist letztlich, dass die im Flächennutzungsplan angelegte grobmaschige Struktur im Bebauungsplan aufgegriffen wird und in eine höhere Konkretisierungsstufe überführt wird. Damit ist der Grad der Abweichung im Verhältnis Bebauungsplan zu Flächennutzungsplan maßgeblich für die Wahrung des Grundsatzes in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Je stärker der Grad der Abweichung ist, umso eher ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verletzt. Je geringer der festgestellte Abweichungsgrad ist, umso naheliegender ist die Beachtung von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Da der Flächennutzungsplan keinen Anspruch auf Parzellengenauigkeit erhebt und die im B.-Plan ausgewiesene Fläche die W-Fläche im

Flächennutzungsplan augenscheinlich nur in moderatem Umfang überschreitet, können die Voraussetzungen des § 8 Abs.2 BauGB als erfüllt angesehen werden. Da sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Mehrfamilienhaus befindet und die geplante Bebauung auf der Südseite des Riedweges sich nur unwesentlich weiter nach Westen erstreckt, kann davon ausgegangen werden, dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim;

Quelle: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim

2.4. Schutzgebiete und -objekte

2.4.1. Internationale Schutzgebiete

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

- FFH-Gebiete oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Jedoch wird der komplette Ort vom Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ (VSG-6514-401) umgeben, welches auch einen westlichen Teilbereich des Plangebiets betrifft (siehe nachfolgende Abbildung).

Um die Verträglichkeit des Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes „Haardtrand“ wurde zunächst eine Vorprüfung erstellt. Entgegen der dort getroffenen Aussage, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf Vogelschutzgebiet zu erwarten sind, hat die Untere Naturschutzbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 08.08.2023 auf die Notwendigkeit einer vollumfänglichen Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hingewiesen.

Auch vor dem Hintergrund der Gebietsverkleinerung wurde dann ein Fachbeitrag Natura 2000 erstellt, welcher zu dem Ergebnis kam, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das NATURA 2000-Gebiet zu erwarten sind (siehe Kapitel 3.6.).



■ VSG Vogelschutzgebiete (IUCN IV)

Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen Vogelschutzgebiet. (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

2.4.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

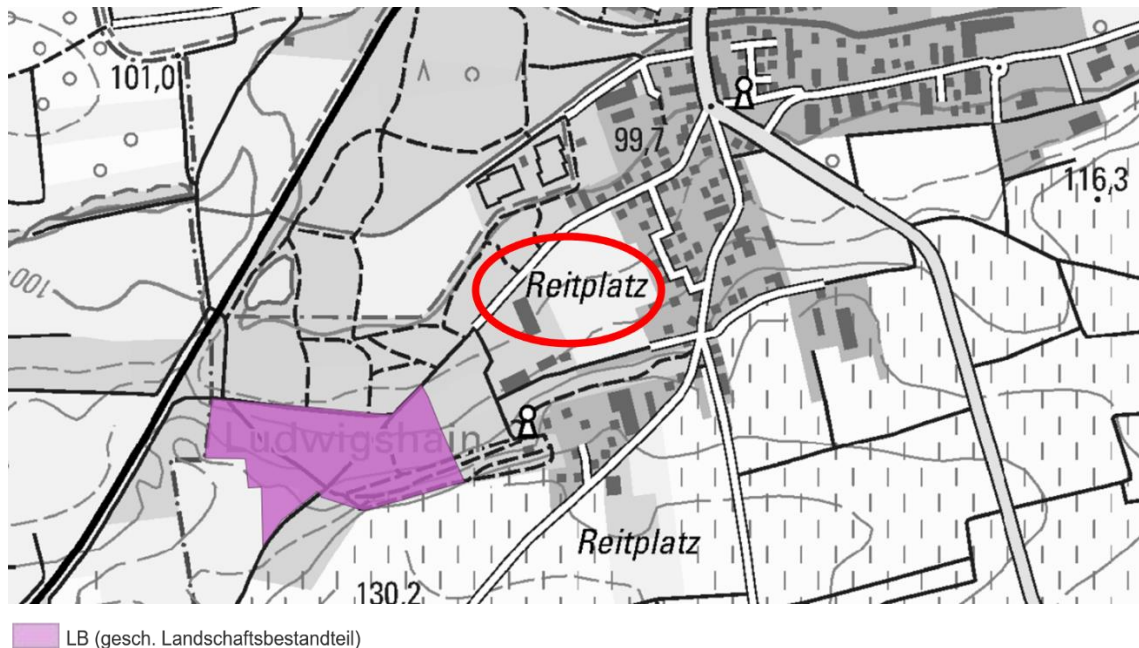
Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Rund 120 m südwestlich des Plangebietes befindet sich der nach § 29 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteil „Ludwigshain“ (LB-7332-049) (siehe nachfolgende Abbildung).

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben beschränken sich auf die Bereiche des Plangebietes. Erhebliche Auswirkungen die darüber hinausgehen und auf das angrenzende Schutzgebiet einwirken könnten sind nicht zu erwarten.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen geschützten Landschaftsbestandteil
Quelle: LANIS RLP 01/2024)

2.4.3. Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

2.5. Biotope

2.5.1. Biotopkataster Rheinland-Pfalz

Für das Plangebiet und dessen direkte Umgebung sind keine FFH-Lebensraumtypen ausgewiesen. Demgegenüber befinden sich in Umgebung des Plangebietes mehrere nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, die im Folgenden aufgelistet werden (siehe nachfolgende Abbildung):

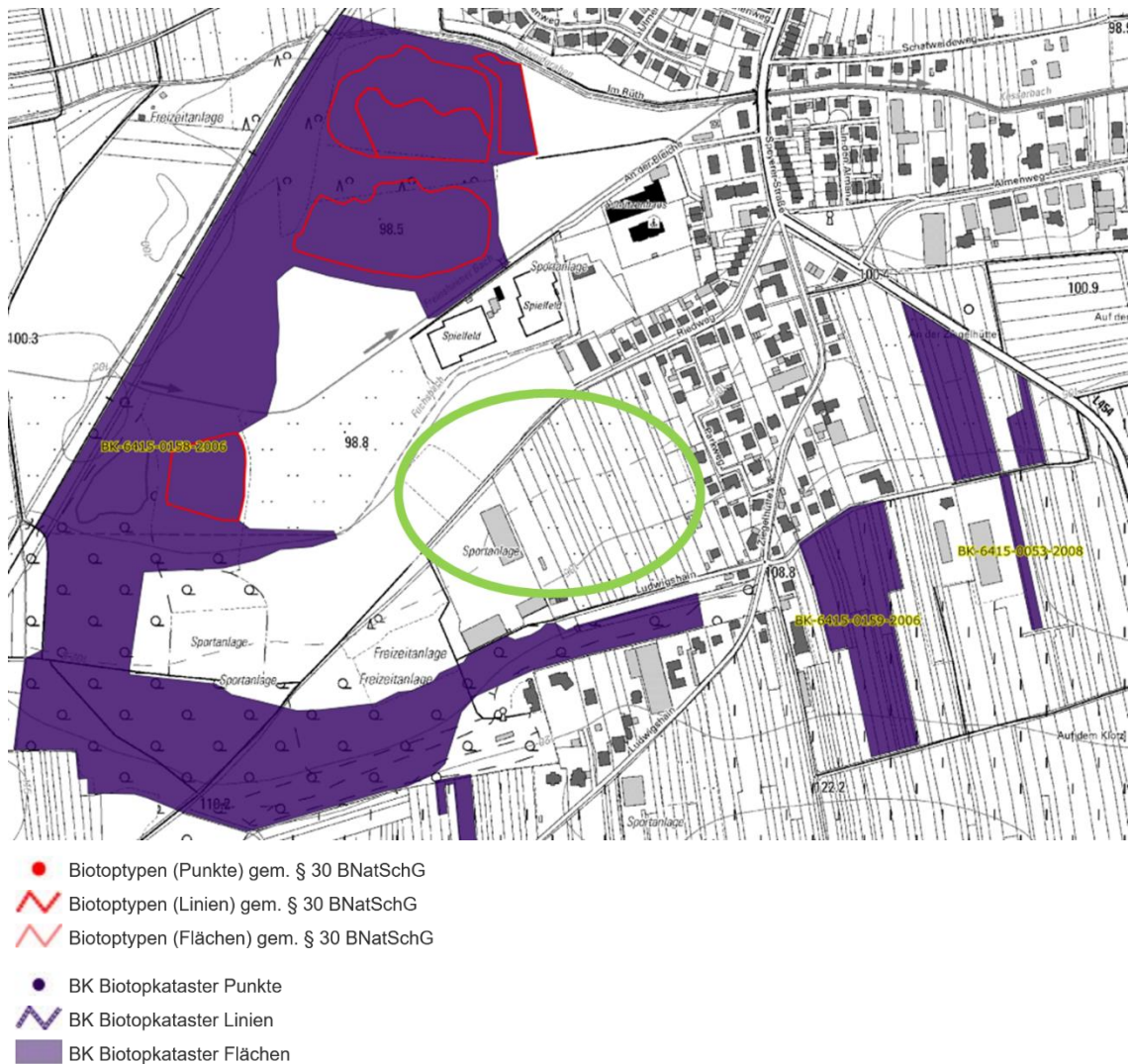
gesetzlich geschützte Biotope:

- „Feuchtwiese südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0622-2006)
- „Flutrasen südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0621-2006)
- „Feuchtwiese östlich Freinsheim“ (BT-6415-0605-20069)
- „Feuchtwiesenbrache nordöstlich Freinsheim“ (BT-6415-0604-2006)
- „Feuchtwiesenbrache südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0625-2006)

schutzwürdige Biotope (BK):

- „Feuchtgebiet südwestlich Bahnhof Weisenheim am Sand (einschließlich Kastanienwald)“ (BK-6415-0158-2006)
- „Streuobstwiesen „Ziegelhütte“ südlich Weisenheim am Sand“ (BK-6415-0159-2006)
- „Brachestreifen S Weisenheim“ (6415-0053-2008)

Aufgrund der Beschränkungen des Planvorhabens auf das Plangebiet selbst sowie die Entfernung zu den geschützten Biotopen und Biotopkomplexen sind erhebliche Auswirkungen auf diese nicht zu erwarten.

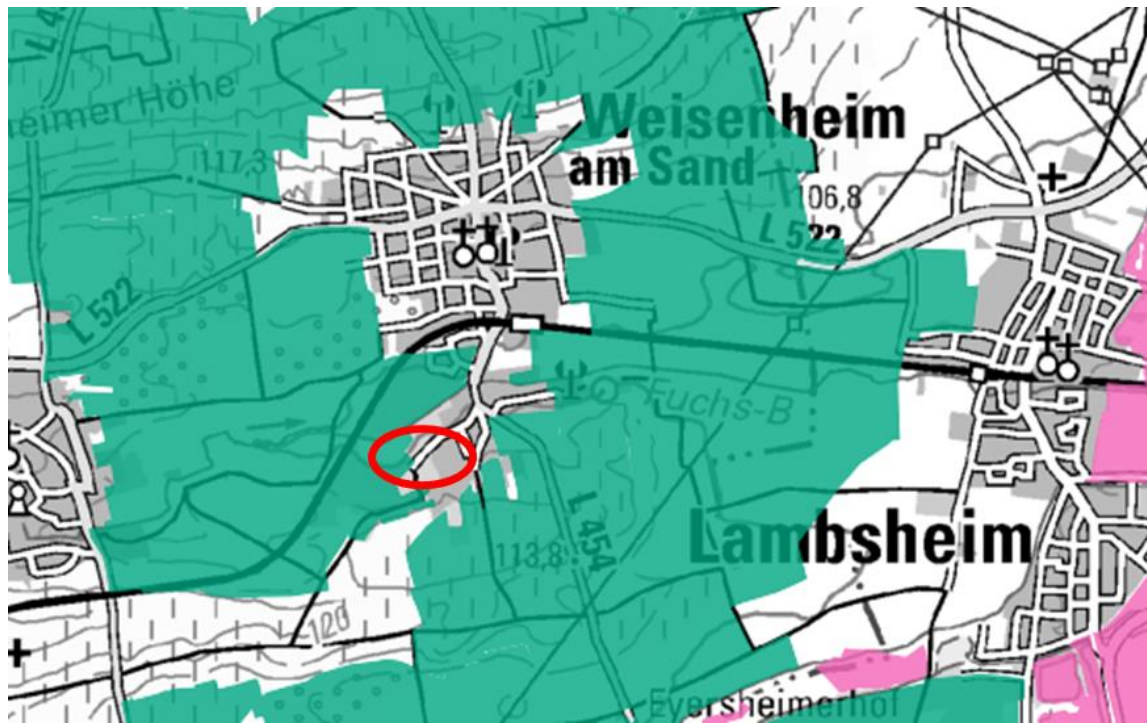


Lage des Plangebietes (grün gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen geschützten Biotopen sowie den Biotopkomplexen. (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

2.5.2. Biotopverbund Rheinland-Pfalz

Im Plangebiet und dessen Umgebung finden sich keine Verbindungsflächen Gewässer des landesweiten Biotopverbunds. Jedoch reicht das Plangebiet im Westen innerhalb die Kernfläche/Kernzone des Biotopverbundes rein (siehe nachfolgende Abbildung) (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind aufgrund der angedachten Nutzung, der Kleinflächigkeit, sowie der anthropogenen Vorbelastung dennoch nicht zu erwarten.



■ Kernflächen/Kernzonen (Biotopverbund)

Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur nächstgelegenen Kernfläche des Biotopverbundes. (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

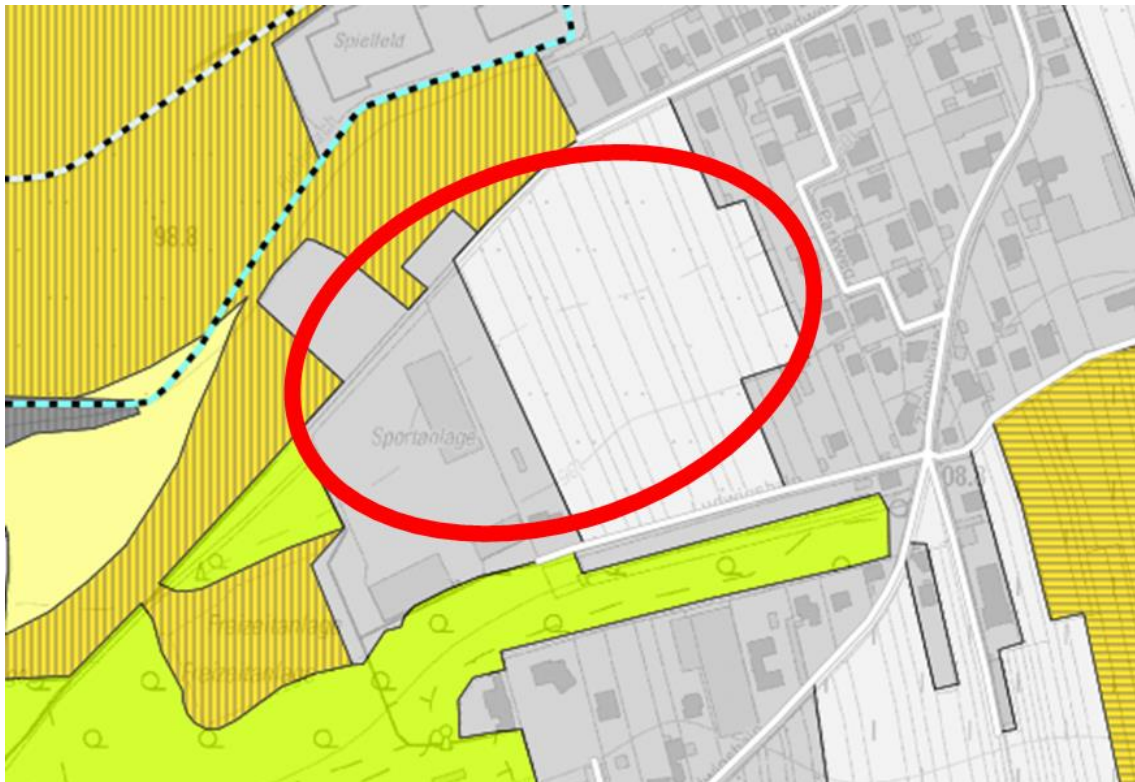
2.5.3. Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) stellt die regionalen und überregionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes landesweit und flächendeckend dar. Die funktionalen Aspekte der Vernetzung werden dabei besonders berücksichtigt.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme stellt das Plangebiet verschiedentlich dar. So ist für den eigentlichen Reiterhof sowie die direkte Umgebung eine biotoptypenverträgliche Nutzung von Siedlung vorgesehen. Dort wo sich momentan sie Paddocks befinden ist die biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen, Rebfluren sowie Obstplantagen vorgesehen. Für den Bereich im Nordwesten, welcher Teil des Vogelschutzgebietes ist, ist die Entwicklung von Mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte vorgesehen (siehe nachfolgende Abbildung) (Quelle: VBS).

Das Planvorhaben steht den angedachten Entwicklungen insbesondere im nordwestlichen Bereich somit entgegen. Im Hinblick auf die Biotopvernetzung kommt dem gesamten Gebiet jedoch nur eine mittlere Bedeutung zu, auch im Hinblick auf den Widerspruch zwischen angedachter Zielsetzung und tatsächlichem Ist-Zustand.

In diesem Zusammenhang sei auf den Fachbeitrag Natura 2000 verwiesen, der keine erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes durch das Vorhaben sieht, was somit als einem Aufrechterhalten der Biotopvernetzung gleich kommt.



Planung vernetzter Biotopsysteme für den Bereich des Plangebietes (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: VBS 01/2024)

2.6. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich **keine**

- Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP),
- archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler.

Für das Plangebiet werden zum Teil kultur- und naturhistorische bedeutsame Böden sowie naturnah + kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung) (Quelle: Geoportal RLP).



Kultur- und naturhistorische bedeutsame Böden im Umfeld des Plangebiets (rot gekennzeichnet) (Quelle: Geoportal Boden RLP 01/2024)

Im östlichen Teil des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan eine Fläche als Grabungsschutzgebiet aus. Im Geoportal der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Zugriff: 03.08.2022) ist jedoch kein Grabungsschutzgebiet in der Gemarkung Weisenheim am Sand aufgeführt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** besonderen Sachgüter.

3. Beschreibung des Zustands von Natur und Landschaft

3.1. Naturräumliche Gliederung

Die naturräumliche Gliederung ist eine Einteilung des Landes in Naturräume.

Jedem sind Landschaften wie der Westerwald oder das Mittelrheingebiet ein Begriff. In Rheinland-Pfalz kommen 16 solche naturräumliche Großlandschaften vor. Sie sind weiter hierarchisch untergliedert, maximal in vier Ebenen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsraumes „Freinsheimer Riedel“ (221.7) als Teil des „Vorderpfälzer Tieflands“ (221) innerhalb der Großlandschaft „Nördliches Oberrheintiefland“ (22) (Quelle: LANIS RLP 02/2022).

Der „Freinsheimer Riedel“ lässt sich wie folgt beschreiben:

„Der Freinsheimer Riedel nimmt den Raum zwischen der Unterhaardt und der Frankenthaler Terrasse ein. Im Süden wird der Landschaftsraum vom Isenach-Schwemmkegel begrenzt. Im Norden zeichnet der Eckbach seine Grenze zum anschließenden Unteren Pfrimmhügelland. Von rund 150 m ü.NN am Westrand fallen die Tälchen des Landschaftsraums bis auf gut 100 m an seinem Ostrand ab und schneiden dabei zunehmend tiefer in das Gelände ein. Während sich die Tälchen südwärts meist zu breiten, dreieckigen Schotterkegeln zwischen den entsprechend zugespitzten Riedeln aufweiten, bleiben sie im Norden schmal, so dass hier die Riedelhänge dominieren. Sie sind meist von Sanden überlagert, nur zum kleineren Teil von Löss bedeckt. Die Landschaft ist fast völlig waldfrei. Die nordseitigen Riedelhänge und die stärker frostgefährdeten Hangfußlagen werden in der Regel für Ackerbau oder Obstbau genutzt, während die südexponierten Lagen dem Weinbau reserviert sind. Der Nordosten leitet als fast reines Ackerbaugebiet zur Frankenthaler Terrasse über.

Die Sohlen der Täler werden heute überwiegend beackert. Dies trifft auch für das Gebiet am Eckbach zwischen Dirmstein und Gerolsheim zu, das von einer Vielzahl parallel verlaufender Gräben durchzogen wird, die früher teils der Entwässerung, teils der Bewässerung dienten. Ausnahmen bilden ein größeres Wiesengebiet am Freinsbach bei Weisenheim am Sand sowie ein Grünlandband, das die Isenach säumt. Besonders reich mit Obstbäumen ausgestattet ist der Raum um Freinsheim, Weisenheim am Sand und Lambsheim. Hier dominieren Obstkulturen auf leichten, sandigen Böden. Die Kuppen der Riedel sind dagegen wenig durch Bäume oder Gehölze strukturiert. Der Erlebniswert der Landschaft wird zumindest im Westteil auch von der Kulisse des Haardtrands mitbestimmt.

Die Landschaft ist altbesiedeltes Kulturland. Die Anlage der Ortschaften erfolgte entlang der Fließgewässer. Hervorzuheben ist das Städtchen Freinsheim, das sich durch eine historische Stadtbefestigung mit Wallanlage und einen alten Stadtkern hervortut und als Blickfang von den umgebenden Höhen wirkt.“ (Quelle: LANIS RLP 02/2022)

3.2. Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bodengroßlandschaft der Hochflutlehm-Terrassensand- und Flussschottergebiet. In dieser Bodengroßlandschaft finden sich Braunerde- Parabraunerden aus Lösssand und Braunerden aus Flugsand.

Es handelt sich um einen Standort mit ausgeglichenem Wasserhaushalt, einem hohem Wasserspeichungsvermögen sowie mit einem gutem natürlichem Basenhaushalt.

Die Bodenart wird im Plangebiet nur für den östlichen Bereich angegeben und weist dort Sand, lehmigen Sand sowie anlehmigen Sand auf. Dort wird auch das Ertragspotential

angegeben, welches als mittel bzw. gering eingestuft wird. Die Ackerzahl liegt dort bei > 20 bis <= 40 sowie > 40 bis <= 60.

Die Radonkonzentration wird mit 17,9 kBq /m³ angegeben. (Quelle: Geologische Radonkarte RLP Stand 01/2024)

Für das Plangebiet werden kultur- und naturhistorische bedeutsame Böden sowie naturnah + kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden ausgewiesen (Verweis auf Kapitel 2.7 „Kultur- und Sachgüter“).

(Quelle: Geoportal Boden RLP 01/2024)

3.3. Wasser

Im Plangebiet liegt die Grundwasserlandschaft „Tertiäre Kalksteine“.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig einzustufen. Im Bereich des Reitvereins sowie der bestehenden Paddocks hat sich die Grundwasserneubildung zwischen den Vergleichszeiträumen von 1971 bis 2000 gegenüber 2003 bis 2023 um 6 % verschlechtert. Für die Bereiche nördlich des Riedwegs wird eine Verschlechterung um - 35 % angegeben.

An einem Teilabschnitt der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft unmittelbar angrenzend der Fuchsbach, ein Gewässer III. Ordnung.

Aufgrund der Nähe zum Gewässer sei hier auf **§ 31 (1) Landeswassergesetz** verwiesen:

Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,

- *1. die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung oder **weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder***
- *2. von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, bedürfen der Genehmigung.*

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind wie in Kapitel 2.5.3 beschrieben im Plangebiet nicht vorhanden.

(Quelle: Geoportal Wasser RLP 01/2024)

3.4. Luft / Klima

Weisenheim am Sand weist ein gemäßigt warmes Klima auf. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 10,9°C und die jährlichen Niederschläge belaufen sich auf 758 mm.

Regionalklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet **nicht** innerhalb eines klimatischen Wirkraums, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde (Quelle: LANIS RLP 01/2024).

Den Gehölzen im Osten des Plangebietes kommt in erster Linie eine Funktion als Staubbinder und Schattenspender sowie Sichtschutz zu. Für das Mikroklima sind sie eher von geringer Bedeutung. Demgegenüber bilden der parkähnliche Bereich im Westen mit seiner Grünfläche und zum Teil alten Baumbestand eine Frischluft- sowie Kaltluftproduktionszone, welche das Mikroklima positiv mit beeinflusst.

3.5. Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist das Plangebiet in erster Linie durch den Reitverein sowie die damit verbundenen Flächen geprägt. So ergibt sich vor allem im östlichen Teil ein beengter Eindruck durch die Vielzahl enger, kleiner Pferde-Paddocks. Demgegenüber steht der nordwestliche Bereich, welcher den Beginn des Ludwigshains mit seinem offenen, parkähnlichen Charakter, bedingt durch größere Wiesenflächen und zum Teil alten Baumbestand darstellt. Beide Bereiche sind als erholungsrelevant einzustufen, der Ostteil für die Reiter bzw. Pferdebesitzer und der Westteil für Spaziergänger, Radfahrer, Wanderer und andere Erholung Suchende. Dort starten auch mehrere Wanderwege zu Routen außerhalb des Ortes.

3.6. Arten und Biotope

3.6.1. Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) gibt an, wie unsere heimische Landschaft heute aussähe, wenn wir keinerlei Einfluss auf die natürliche Vegetationsentwicklung nähmen. Die HpnV ist abhängig von den Standortbedingungen und gibt wichtige Hinweise zur Formulierung der landespflegerischen Zielvorstellungen. Als heutige potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Flattergras-Buchenwald (BBrw / BBmw) einstellen (Quelle: HpnV).

3.6.2. Biotoptypen / Realnutzung

Der Bestand wurde im Rahmen mehrerer Begehungen vor Ort (07.02.2022; 04.08.2022; 22.08.2022) sowie durch Luftbilder erfasst.



Darstellung des Plangebietes unterteilt in Biotoptypen (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP 01/2024)

Das Plangebiet lässt sich verschiedene Bereiche unterteilen. Im Nordwesten reicht das Plangebiet in den Ludwigshain hinein, welcher einem Stadtpark entspricht (HM1). Dortige Bäume besitzen bis auf wenige Einzelexemplare alle ein mittlere bis hohes Alter. An Baumarten sind u.a. Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Gewöhnliche Platane (*Platanus x hispanica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus acuparia*), Taubenkirsche (*Prunus pardu*) und Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) vorhanden. Hieran angrenzend und damit unmittelbar oberhalb des Riedweges befindet sich ein Reitplatz (HT4). Im Übergang zum „Ludwigshain“ stehen zudem zwei sehr alte Silber-Weiden (*Salix alba*). Im Bereich zwischen dem Riedweg (VA0) und des Ludwigshain befinden sich der Reitverein sowie die Paddocks, welche nach Osten hin von Gartenbereichen (HJ2) abgelöst werden, die dann in das Wohngebiet überleiten. Der Reitverein weist neben eines großen Reitplatzes auch mehrere Gebäude (HN1), darunter eine große Halle, sowie eine Hofbereich (HT1) auf. Östlich daran anschließend beginnt ein Mosaik aus verschiedensten gestalteten Paddocks, zwischen welchen kleinere und größere Gehölzgruppen / -streifen (BJ) sowie mehrere Einzelbäume unterschiedlichster Ausprägung (*die Einzelbäume sind der Übersichtlichkeit wegen nicht dargestellt*) vorhanden sind. An Baumarten vorhanden sind u.a. Walnuss (*Juglans regia*), Hängebirke (*Betula pendula*), Esskastanie (*Castanea sativa*), Kirsche (*Prunus avium*), Apfel (*Malus domestica*) und Feldahorn (*Acer campestre*).

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass für die Flurstücke 4434/2 - 4449/3 (rot umrandeter Bereich) im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (siehe auch Kapitel 6.3.) statt des tatsächlichen IS-Zustandes vom historischen Zustand ausgegangen werden soll. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.08.2023 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zum hier in Rede stehenden Bebauungsplan handelte es sich bei den vorgenannten Flächen um Obstanlagen (HK1 / HK7). Von Seiten der Ortsgemeinde können die Angaben der Naturschutzbehörde nicht gänzlich nachgezogen werden. Von Seiten der Ortsgemeinde wurde dementsprechend mit Ortsansässigen sowie Zeitzeugen über den ursprünglichen Zustand der Flurstücke vor der ausufernden Bebauung mit Paddocks gesprochen. Als Ergebnis dieser Gespräche ergibt sich ein historischer Zustand als Biotopmosaik aus Gehölzen, Beerensträuchern sowie weiteren Garten ähnlichen Strukturen im Beisein von bereits bestehenden Paddocks. Eine Einstufung als Obstanlage kann von Seiten der Ortsgemeinde deswegen nicht nachvollzogen werden. Aufgrund der gegenständigen Aussagen wurde sich nun in Abstimmung mit der Ortsgemeinde darauf verständigt, dass den genannten Flurstücken zu 50% eine niedrige Biotopwertigkeit zukommt, während die anderen 50 % eine höhere Wertigkeit erhalten sollen. Im Konkreten erhalten nun 50 % der Flächen eine Wertigkeit von 3 Biotopwertpunkten (was auch nach dem Eingriff für die Paddocks angesetzt wird) und die anderen 50 % eine Wertigkeit von 13 Biotopwertpunkten (somit kommt diesen Flächen eine Wertigkeit zu, die einer Einstufung als Obstanlage gleichkommt).

3.6.3. Flora / Fauna

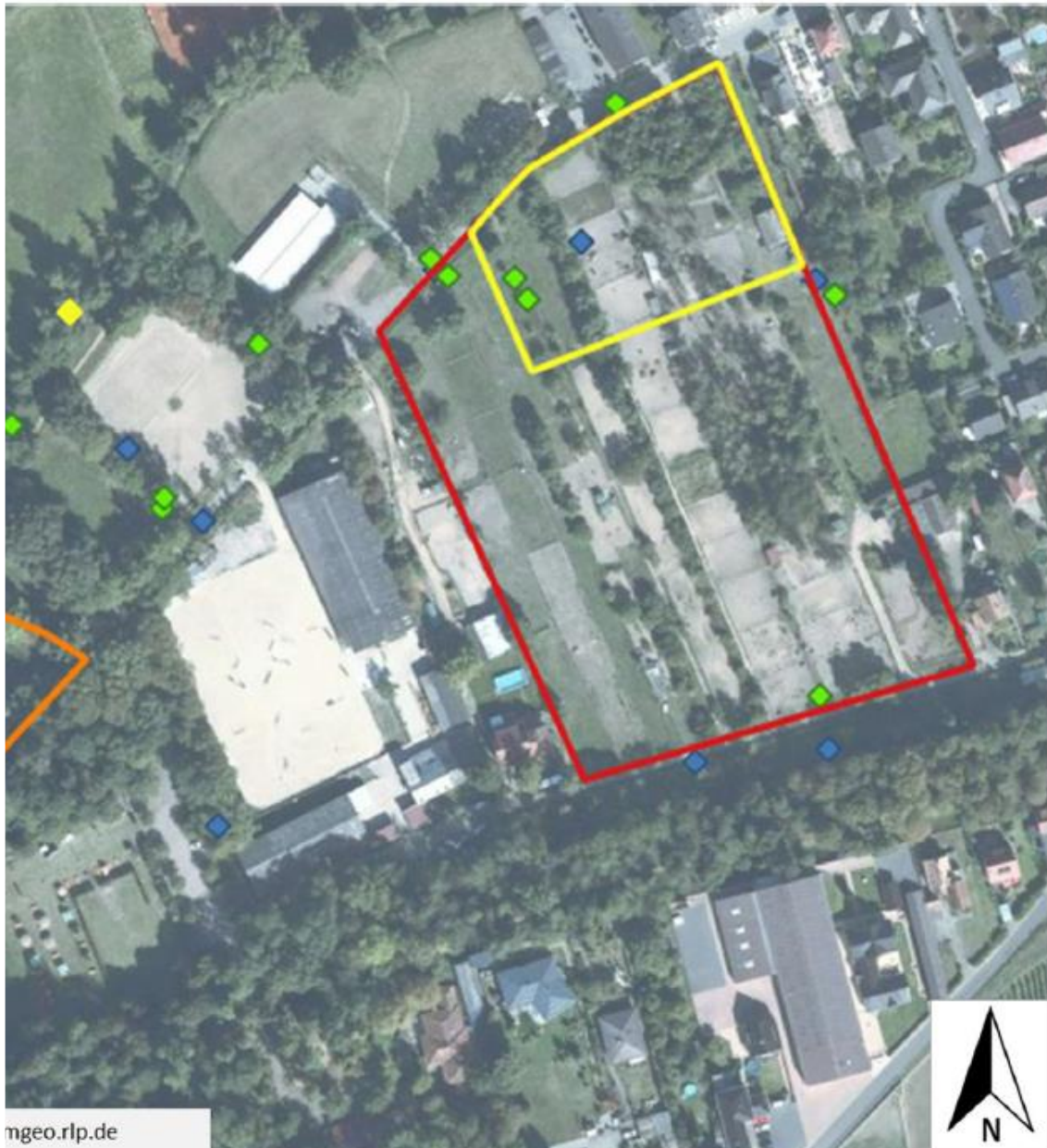
Artenschutzrechtliche Einschätzung

Durch das Fachbüro „NATUR SÜDWEST“ (Haßloch) wurde ein Artenschutzgutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand“ erstellt (01.02.2023), das im Folgenden zusammengefasst werden soll. Das vollständige Gutachten ist dem Anhang zu entnehmen. Hierbei gilt es zu beachten, dass das Untersuchungsgebiet zunächst noch große Teile des „Ludwigshains“ umfasste, welche mittlerweile nicht mehr Teil des Geltungsbereiches

sind, sodass die für dort getroffenen Aussagen keine Relevanz mehr haben. Im Folgenden werden nur noch die Aussagen und Abbildungen für den relevanten Bereich dargestellt.

Artengruppe Reptilien:

Im Untersuchungsgebiet wurden die beiden planungsrelevanten Reptilienarten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen, einzelne Tiere auch im direkten Eingriffsbereich (zukünftiger Standort des Seniorenheims).



Reptiliennachweise: Mauereidechse (blau), Zauneidechse (grün), Barrenringelnatter (gelb) (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)

Durch Vermeidungsmaßnahme V1 ist keine Erfüllung von Verbotstatbeständen zu erwarten

Artengruppe Fledermäuse:

Insgesamt war die Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet durchschnittlich hoch. Sicher nachgewiesen wurde die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler. Bereits vorliegende Daten aus dem Umfeld des Untersuchungsgebiets sowie die aktuellen Rufaufzeichnungen lassen zudem auf ein Vorkommen weiterer Arten der Rufgruppen „Nyctaloid“, „Myotis“ und „Mkn“ schließen.

Im Bereich des geplanten Seniorenheimes wurden mehrere potenzielle Quartierbäume und ein Gebäude, welches potenziell als Fledermausquartier dienen kann, erfasst. Sollen diese gerodet/ abgerissen werden, müssen Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden. Von einem Verlust essenzieller Nahrungshabitate wird bei der Planumsetzung nicht ausgegangen. Um den Nahrungsflächenverlust durch die Überbauung auszugleichen, werden lebensraumverbessernde Maßnahmen empfohlen.



Quartierpotential im östlichen Plangebiet (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)

Hinweise auf Wochenstuben konnten nicht festgestellt werden.

Eine nächtliche Beleuchtung kann Nahrungshabitate und Flugrouten erheblich beeinträchtigen. Zur Vermeidung muss ein Beleuchtungskonzept aufgestellt werden und, wo möglich, auf Beleuchtung komplett verzichtet werden.

Artengruppe Vögel:

Insgesamt wurden 47 Arten nachgewiesen. Nach Auswertung der Beobachtungsdaten gemäß Methodenstandard besteht für 19 Arten Brutverdacht, für 2 Arten konnte ein Brutnachweis erbracht werden. 12 Arten können aufgrund der Habitatausstattung des Untersuchungsgebiets potenziell dort brüten, die Kartierergebnisse ergaben aber keinen Brutverdacht oder -nachweis. 2 Arten wurden lediglich im Überflug beobachtet, 1 Art wird

als Durchzügler eingestuft. Die restlichen 11 Arten sind als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet zu werten.

Planungsrelevant sind die Arten mit Brutnachweis und -verdacht, die nicht zu den Allerweltsarten zählen.

Dies sind im vorliegenden Fall die folgenden Arten:

- Haussperling
- Star
- Pirol

Für keine der drei Arten treten durch Einhalten der Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände ein.

Für den Haussperling besteht zwar im direkten Eingriffsbereich Brutverdacht, durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit ist ein Töten von Tieren aber ausgeschlossen. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt durch ausreichend vorhandene Ausweichhabitate erhalten, sollte aber dennoch durch das Bereitstellen von Nisthilfen unterstützt werden.



Reviermittelpunkte im Bereich des Seniorenheims und der heutigen Paddocks (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)



Standorte der Höhlenbäume (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)

Maßnahmen zur Vermeidung:

- VR1: Vergrämung der Mauer- und Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich (Standort Seniorenheim) mit zusätzlichem Abfang
- VR2: Bodenarbeiten im Bereich der Paddockflächen zwischen Ende August und Ende September
- VF1: Baumhöhlenkontrolle
- VF2: Rodungszeitraum von Quartierbäumen
- VF3: Gebäudekontrolle

- VF4: Beleuchtungskonzept
- VF5: Keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle
- VV1: Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit
- VV2: Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Vorhabenbezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

- AF1: Quartierangebot durch Fledermauskästen
- AF2: Umsetzung lebensraumverbessernder Maßnahmen
- AV1: Anbringen von Nistkästen für den Haussperling

NATURA2000-Vorprüfung

Durch das Fachbüro „NATUR SÜDWEST“ (Haßloch) wurde eine NATURA2000-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand“ erstellt (28.11.2022), die im Folgenden zusammengefasst werden soll. Das vollständige Gutachten ist dem Anhang zu entnehmen. Hierbei gilt es zu beachten, dass das Untersuchungsgebiet zunächst noch große Teile des „Ludwigshains“ umfasste, welche mittlerweile nicht mehr Teil des Geltungsbereiches sind, sodass die für dort getroffenen Aussagen keine Relevanz mehr haben. Im Folgenden werden nur noch die Aussagen für den relevanten Bereich dargestellt:

„Der Eingriffsbereich liegt teilweise im, teilweise angrenzend an den Maßnahmenraum Z262 des VSG Haardtrand. Zielarten dort sind Mittelspecht, Wendehals und Wiedehopf, wobei letztere Art aus Artenschutzgründen nicht in der Maßnahmenkarte des Bewirtschaftungsplanentwurfs aufgeführt wird.

*Der **Mittelspecht** besiedelt im Vogelschutzgebiet bevorzugt alte Eichen- und Edelkastanienwälder, insbesondere unmittelbar oberhalb der Weinbauzone und in den Bachtälern. Eichen werden bevorzugt, allerdings erst ab einem Bestandsalter von 80 bis 100 Jahren besiedelt. Der Mittelspecht brütet kolonieartig, wobei ein Brutpaar 7 bis 10 Altbäume benötigt.*

*Der **Wendehals** ist ein Brutvogel in altbaum- und baumhöhlenreichen Streuobstgebieten, Obstbauflächen, lichten Wäldern mit angrenzenden Magerwiesen, Sand- und Trockenrasen sowie Weideflächen auf sandigen oder steinigen Böden. Die Brutplätze befinden sich in Baumhöhlen in störungsfreien Altholzbeständen. Die Nahrungsflächen liegen oft in bewirtschafteten Obstfeldern, Weinbergen oder Sand- und Magerrasen und beweideten Flächen.*

*Lebensräume des **Wiedehopfs** sind im Vogelschutzgebiet Obst- und Weinanbauggebiete mit entsprechenden höhlenreichen Altbaumbeständen, Brachen und alte Baumgruppen und deckungseiche Nahrungshabitate. Bruthöhlen liegen in alten Baumbeständen, Obstbäumen, Weiden, Eichen etc. Nahrungshabitate zeichnen sich durch gefräste oder gemulchte Gassen von Obst- und Weinbauflächen aus.*

Alle drei Arten meiden Gebiete mit hohem Freizeitdruck und dadurch verursachter Störung.

Der Baumbestand des Untersuchungsgebiets weist Höhlen auf, der Großteil davon befindet sich außerhalb des primären Eingriffsbereichs (Standort des geplanten Seniorenheims). Die Brutvogelkartierung im Jahr 2022 ergab keine Hinweise auf aktuelle

Bruthabitate der Zielarten im Untersuchungsgebiet. Der Baumbestand bleibt mit Ausnahme desjenigen im primären Eingriffsbereich erhalten.

Unter der Voraussetzung, dass

- **die bestehenden Gehölze mit Ausnahme der Gehölze im primären Eingriffsbereich (zukünftiger Standort des Seniorenheims) bestehen bleiben,**
- **die Baufeldräumung mit Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen dem 01.03. und 30.09.) stattfindet,**
- **keine freilaufenden Hunde und Katzen in den Paddockbereich mitgebracht werden und**

ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die Zielarten des Vogelschutzgebiets oder auf dessen Erhaltungsziele auszugehen.“

Fachbeitrag Natura 2000

Um die Verträglichkeit des Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes „Haardtrand“ wurde zunächst die oben aufgeführte Vorprüfung erstellt. Entgegen der dort getroffenen Aussage, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf Vogelschutzgebiet zu erwarten sind, hat die Untere Naturschutzbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 08.08.2023 auf die Notwendigkeit einer vollumfänglichen Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hingewiesen.

Auch vor dem Hintergrund der Gebietsverkleinerung wurde nun ein Fachbeitrag Natura 2000 erstellt, welcher zu Folgendem Ergebnis kam. Das vollständige Gutachten ist dem Anhang zu entnehmen.

„Gegenstand der Beurteilung in diesem Fachbeitrag NATURA 2000 ist die Errichtung eines Seniorenheims im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Ludwigshain III“ in Weisenheim am Sand.

Geprüft wurde eine mögliche Beeinträchtigung des NATURA 2000-Gebiets

- *Vogelschutzgebiet 6514-401 „Haardtrand“.*

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit weiterer NATURA 2000-Gebiete kann ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des genannten NATURA 2000-Gebietes ist nicht zu erwarten. Schutz- und Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.“

4. **Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft**

Die nachfolgende Bewertung liefert eine zusammenfassende Betrachtung, bei der die Vegetations- und Biotopstruktur im Wesentlichen auch im Sinne eines Indikators für das Funktionieren des Naturhaushaltes insgesamt genutzt wird.

Bewertungskriterien sind:

- Zustand des Biotoptyps (Natürlichkeitsgrad, Artenvielfalt und -reichtum im Hinblick auf seine typische Ausprägung, Vorkommen von Rote-Liste-Arten);
- derzeitige Belastung und die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Belastungen;
- Verbreitung und Gefährdung des Biotoptyps sowohl im Planungsraum als auch regional bis überregional (in Anlehnung an die Rote Liste Biotoptypen Rheinland-Pfalz);
- Reifegrad der Lebensgemeinschaft;
- Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps;

Nach Abwägung und Gewichtung der genannten Kriterien im Hinblick auf die speziellen Voraussetzungen des Untersuchungsgebietes wurden die folgenden Wertkategorien gebildet:

- **Flächen und Elemente mit sehr hoher Bedeutung**

Zwei sehr alte Weiden am Übergang vom Reitverein zum Ludwigshain

- **Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung**

Baumbestand im Westen, Randliche Gehölzstrukturen

- **Flächen und Elemente mit mittlerer Bedeutung**

Rasenflächen im Westen

- **Flächen und Elemente mit geringer bis fehlender Bedeutung**

Versiegelte Bereiche (u.a. Gebäude, Reitplatz, Straßen und Wege), jetzige Paddocks-Standorte

5. Zielvorstellungen für Naturschutz und Landespflege

5.1. Zielvorstellungen: Boden

Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen

- „Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen...“
- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (§ 1(3) BNatSchG).
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a(2) BauGB).
- Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen" (§ 202 BauGB)

Konkrete landespflegerische Zielvorstellungen zum Vorhaben

- Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen etc.
- Fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial bei Um- und Zwischenlagerung

5.2. Zielvorstellungen: Wasser

Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen

- Gewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten. Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (§ 1(3) BNatSchG).
- „...Niederschlagswasser soll in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es in ein oberirdisches Gewässer ... abfließen zu lassen.“ (§ 2 Abs. 2 LWG)

Konkrete Landespflegerische Zielvorstellungen zum Vorhaben

- Schutz des Gewässers / Entwicklung der Uferzonen
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf Freiflächen / in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken

5.3. Zielvorstellungen: Luft / Klima

Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen

- Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (§ 1(3) BNatSchG).
- „Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten.“

- „Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern.“ (Grundsätze gem. LNatSchG)

Konkrete landespflegerische Zielvorstellungen zum Vorhaben

- Durch- und Eingrünung des Plangebiets
- Dachbegrünung
- Erhalt von wertvollen Bäumen bzw. Gehölzen

5.4. Zielvorstellungen: Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen

- Gestalterische Einbindung (sowohl der baulichen Anlagen als auch der Freiflächen) in das Gesamtareal
- Attraktive Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds

Konkrete Landespflegerische Zielvorstellungen zum Vorhaben

- Landschaftliche Einbindung des Plangebiets durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs
- Abstand zwischen neu anzulegenden Paddocks und den Wegen
- Erhalt von wertvollen Bäumen bzw. Gehölzen

5.5. Zielvorstellungen: Arten und Biotope

Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen

- Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Konkrete Landespflegerische Zielvorstellungen zum Vorhaben

- Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die Fauna (insb. Vögel, Fledermäuse) durch Durchführung erforderlicher Rodungen außerhalb der Vegetationszeit
- Überprüfung bestehender Gebäude und Anlagen vor Beginn von Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten auf ein Vorkommen von geschützten Arten

6. Darstellung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft

Für die Darstellung von Art und Umfang der Eingriffe in den Naturhaushalt / das Landschaftsbild wird folgender Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt:



Bebauungsplan „Ludwigshain III“ (Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH 01/24)

6.1. Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG

Nach § 14 (1) Satz 1 BNatSchG gilt das hier in Rede stehende Vorhaben als Eingriff in Natur und Landschaft, da es sich um eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen handelt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Nicht vermeidbare erhebliche Eingriffe sind nach § 13 Satz 2 BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Nachfolgend werden die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben beschrieben.

Baubedingte Wirkungen:

- Beeinträchtigung / Zerstörung von Böden durch Abgrabungen und Aufschüttungen (Terrassierung), Versiegelung und Verdichtung.
- Lärm, Erschütterungen und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase.
- Visuelle Beeinträchtigungen während des Baubetriebs.

Anlagenbedingte Wirkungen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung.
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung.
- Änderung des Lokalklimas durch die aufheizende Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen.

- Biotop- und Lebensraumverlust.
- Überprägung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Zunahme von Emissionen (z.B. CO₂) aus Heizungen und Betriebsvorgängen.
- Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch den Straßenverkehr.
- Geruchsbelästigung durch Pferde-Paddocks.

6.2. Schutzgutbezogene Bewertung

(gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs Rheinland-Pfalz)

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt und sich damit ein enger funktionsbezogener Kompensationsbedarf ergibt, erfolgt anhand der folgenden Bewertungsmatrix (Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens):

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBs
4 Hoch	eB	eBs	eBs
5 Sehr hoch	eBs	eBs	eBs
6 Hervorragend	eBs	eBs	eBs

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

- erhebliche Beeinträchtigungen (eB) und
- erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS)

Bei einer erheblichen Beeinträchtigung (eB) erfolgt die Kompensation durch multifunktional wirkende Maßnahmen ausschließlich im Rahmen der Integrierten Biotopbewertung. Bei Vorliegen von erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) ist grundsätzlich ein zusätzlicher schutzgutbezogener Kompensationsbedarf notwendig.

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Leitfadens. Diese Einstufung ist dem Kapitel 6.2.7 zu entnehmen.

Eine detaillierte Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ist den Kapiteln 6.2.1 bis 6.2.7 zu entnehmen.

6.2.1. Auswirkungen auf Boden

Durch die Errichtung des Seniorenheims, weiterer Wohnhäuser sowie die Anlage von Pferdepaddocks kommt es zur großflächigen Versiegelung von Freiflächen.

Dies hat den Verlust und die Überformung von biologisch aktiver Bodenfläche und seiner natürlichen Bodenfunktionen sowie dem Verlust als Vegetationsstandort und Lebensraum zur Folge. An dieser Stelle sei jedoch angemerkt, dass ein Großteil der betroffenen Flächen bereits durch seine vormalige bzw. bestehende Nutzung stark vorgeprägt und bereits beeinträchtigt ist.

Im Rahmen des Geotechnischen Berichts für den Neubau der Seniorenresidenz wurden Schwerpunkte für die Bauausführung formuliert und empfohlen, dieses auf der nachgelagerten Ebene (Baugenehmigung) zu berücksichtigen.

6.2.2. Auswirkungen auf Wasser

Eine Neuversiegelung von Freiflächen führt zu dem Verlust von Versickerungsfläche und einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Dies hat im Wesentlichen eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge.

Aufgrund der Nähe zum Fuchsbach (Gewässer III.Ordnung sei hier auf § 31 (1) Landeswassergesetz verwiesen:

Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,

- *die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung oder weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder*
- *von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können,*

bedürfen der Genehmigung.

In der Wasserhaushaltsbilanz für den Neubau der Seniorenresidenz wurden verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen formuliert, die positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zulassen und die Zielvorgabe, dem Referenzzustand mit einer tolerierbaren Abweichung von 5% - 10% möglichst nahe zu kommen, erfüllen. Die vom Fachbüro formulierten Empfehlungen und Maßnahmen finden im hier in Rede stehenden Bebauungsplan Berücksichtigung. So werden über die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung stehen, verpflichtend festgesetzt.

6.2.3. Auswirkungen auf Luft / Klima

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es zum Verlust einzelner Gehölze und Bäume, wodurch deren Funktion als Staubbinder und Schattenspende verloren geht. Auch muss durch die geplante Bebauung mit einer Veränderung im Mikroklima gerechnet werden. Im Nordwesten kommt es durch die Belegung der offenen Rasenfläche zum Verlust einer Kaltluftproduktionszone, was dort ebenso zu Änderungen im Mikroklima führen kann. Generell wird es durch die Vielzahl an Pferden zu einer gewissen Geruchsbelastung kommen.

6.2.4. Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Durch die Errichtung des Seniorenheims kommt es zu einer Änderung des Landschaftsbildes, da die kleinen engmaschigen Paddocks sowie die dazwischen befindlichen Kleingehölze durch ein großes Gebäude verdrängt werden. Um die Auswirkungen zu kompensieren, sind Eingrünungen um das Gelände des Seniorenheims vorgesehen.

Hinsichtlich seiner Auswirkung auf das Landschaftsbild ist der Eingriff im Westen des Plangebietes von ähnlicher Bedeutung. Durch die Nutzung der Wiesenfläche wird dort der offene Parkcharakter zum Eingang in den Ludwigshain spürbar verändert. Hinsichtlich seiner Erholungsfunktion insbesondere für Spaziergänger, Wanderer etc. geht dem Gelände jedoch nicht viel verloren.

6.2.5. Auswirkungen auf Arten und Biotope

Gemäß des Artenschutzgutachtens handelt es sich beim Plangebiet um einen durchaus höherwertigen Lebensraum in welchen verschiedenen Arten an Reptilien, Vögeln und Fledermäusen nachgewiesen wurden, welche in unterschiedlichem Maße durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Das Gutachten kommt jedoch auch zu dem Schluss, dass unter Beachtung der entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Planungsprozesses entschieden den Eingriff in das Vogelschutzgebiet deutlich zu reduzieren. Hierdurch bedingt kam auch der Fachbeitrag Natura 2000 zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erhebliche Auswirkung auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten ist.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan verschiedene Ausgleichsmaßnahmen mit einem Gesamtumfang von 26.191 m² vor. Hier sollen Grünland, Feldgehölze, Streuobstwiesen sowie verschiedene Brachflächen als neue Lebensräume geschaffen werden. Zur Förderung dessen sind darüber hinaus auf einigen der Flächen die Anlage von Totholzhaufen und Gabionen geplant. Dies ist insbesondere von Relevanz, da diese Maßnahmen gezielt für die im Plangebiet betroffenen Arten (Vögel und Reptilien) förderlich wirken.

6.2.6. Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden, beziehen sich in erster Linie auf die Flächeninanspruchnahme mit der Folge der dauerhaften Überprägung von Böden durch Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt. Hierdurch werden gleichzeitig sekundäre Wirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten und Biotope, Klima / Luft sowie das Landschaftsbild und daraus resultierend auch auf den Menschen ausgelöst. Im Kontext mit den Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sind diese Sekundärwirkungen jedoch von untergeordneter Bedeutung.

6.2.7. Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Durchführung der Planung sind folgenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Schutzgut	Eingriffsschwere		
	Keine / geringe Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere
Boden			X
Wasser		X	
Klima/Luft		X	
Arten und Biotope			X

Schutzgut	Eingriffsschwere		
	Keine / geringe Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere
Orts- und Landschaftsbild		X	

Durch die Umsetzung des Vorhabens ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die **Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, sowie Orts- und Landschaftsbild**.

Durch die Umsetzung des Vorhabens ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter **Boden** sowie **Arten und Biotope**.

Eine besondere Wertigkeit gibt die Landeskompensationsverordnung dem Schutzgut Boden. Gemäß § 2 Abs.1 Satz 3 LKompVO kommt im Falle von Bodenversiegelungen als Kompensationsmaßnahme nur eine Entsiegelung als Voll- oder Teilentsiegelung oder einer dieser gleichwertigen bodenfunktionsaufwertenden Maßnahme, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungs-extensivierung oder Erosionsschutzmaßnahmen, infrage. Bodenversiegelungen stellen daher grundsätzlich eine **Beeinträchtigung besonderer Schwere** (eBs) dar, die immer funktionsspezifisch zu kompensieren sind.

6.3. Integrierte Biotopbewertung

(gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs Rheinland-Pfalz)

6.3.1. Ermittlung der Eingriffsschwere für die integrierte Biotopbewertung

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß Anlage 7.1 des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinlandpfalz von 2021 ermittelt¹. Anschließend wird die

¹ Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.08.2023, welche im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zum hier in Rede stehenden Bebauungsplan soll für die die Flurstücke 4434/2 - 4449/3 statt des tatsächlichen IST-Zustandes vom historischen Zustand ausgegangen werden. Gemäß UNB handelte es den vorgenannten Flächen um Obstanlagen. Es müsste entsprechend vom Biotoptyp (HK1 / HK7) ausgegangen werden. Hinsichtlich einer Neubewertung der Flurstücke 4434/2 – 4449/3 gemäß den Angaben der Naturschutzbehörde wurde sich mit der Ortsgemeinde Weisenheim abgestimmt. Von Seiten der Ortsgemeinde können die Angaben der Naturschutz-behörde nicht gänzlich nachgezogen werden. Von Seiten der Ortsgemeinde wurde mit Ortsansässigen sowie Zeitzeugen über den ursprünglichen Zustand der Flurstücke vor der ausufernden Bebauung mit Paddocks gesprochen. Als Ergebnis dieser Gespräche ergibt sich ein historischer Zustand als Biotopmosaik aus Gehölzen, Beerensträuchern sowie weiteren Garten ähnlichen Strukturen im Beisein von bereits bestehenden Paddocks. Eine Einstufung als Obstanlage kann von Seiten der Ortsgemeinde deswegen nicht nachvollzogen werden. Aufgrund der gegenständigen Aussagen wurde sich nun in Abstimmung mit der Ortsgemeinde darauf verständigt, dass den genannten Flurstücken zu 50% eine niedrige Biotopwertigkeit zukommt, während die anderen 50 % eine höhere Wertigkeit erhalten sollen. Im Konkreten erhalten nun 50 % der Flächen eine Wertigkeit von 3 Biotopwertpunkten (was auch nach dem Eingriff für die Paddocks angesetzt wird) und die anderen 50 % eine Wertigkeit von 13 Biotopwertpunkten (somit kommt diesen Flächen eine Wertigkeit zu, die einer Einstufung als Obstanlage gleichkommt).

Wertstufe der betroffenen Biotoptypen anhand der Tabelle I in Kap. 2.2 des Leitfadens ermittelt. Diese werden gemäß Tabelle II in Kap. 2.3 des Leitfadens in Relation mit der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung (Wirkintensität) gesetzt.

Dabei ist für die Bewertung bei Biotopen die Wirkstufe hoch (III) immer gegeben, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung). Eine Darstellung der Eingriffsschwere liefert die folgende Tabelle:

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbezogene Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
BJ / HJ1	Siedlungsgehölz, mittlere Ausprägung / strukturreicher Ziergarten, Höhlenbäume vorhanden	12+1	4 (Hoch)	III (Hoch)	eBS
HM1	Strukturreicher Stadtpark mit altem Baumbestand, intensiv gepflegt	13	4 (Hoch)	III (Hoch)	eBS
HN1	Gebäude	0	1 (Sehr gering)	---	---
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	1 (Sehr gering)	---	---
	Fläche mit hoher Wertigkeit (Gehölze, Wiesen, Obstbäume etc.) ¹	12+1	4 (Hoch)	III (Hoch)	eBS
	Fläche der bestehenden Paddocks sowie anderer mit dem Reitverein verbundener Nutzungen	3	4 (Hoch)	III (Hoch)	eBS
HU1	Reitplatz bzw. Paddocks mit hohem Versiegelungsgrad ¹	3	1 (Sehr gering)	---	---
VA0	Verkehrsstraße	0	1 (Sehr gering)	---	---
VB0	Wirtschaftsweg	0	1 (Sehr gering)	---	---

6.3.2. Bestimmung des Kompensationsbedarfs der Integrierten Biotopbewertung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der vom Eingriff betroffenen Flächen vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste bestimmt und voneinander subtrahiert.

Die im Kapitel 7.1 aufgeführten landespflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich / Teilgeltungsbereich 1 des hier in Rede stehenden Bebauungsplans werden bei der folgenden Bewertung bereits berücksichtigt.

6.3.2.1 Bestimmung des Biotopwerts für den IST-Zustand

Die nachfolgende Tabelle stellt die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen, ihren Biotopwert in Biotopwertpunkten pro Quadratmeter (BW / m²), ihre Flächengröße in Quadratmetern und die sich daraus resultierenden Biotopwertpunkte dar.

Die Biotopwertpunkte ergeben sich aus der Multiplikation der dem jeweiligen Biotop zugeordneten Biotopwertpunkte mit der Flächengröße der einzelnen Biotope. Die Summe der Ergebnisse der einzelnen Biotoptypen ergibt den Gesamtbiotopwert der Eingriffsfläche für den IST-Zustand in Höhe von **331.331 Biotopwertpunkten**.

Biotopwert des Plangebiets für den IST-Zustand

Biotoptyp	Biotopkürzel	Fläche [m²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf-/ Abwertung [BW / m²]	Biotopwert [BW]
Siedlungsgehölz / Ziergarten Mittlere Ausprägung; strukturreich (Höhlenbäume vorhanden)	BJ / HJ1	2.268	4,34	12+1	29.484
Strukturreicher Stadtpark Alter Baumbestand, intensiv gepflegt	HM1	4.951	9,47	13	64.363
Bestehende Gebäude	HN1	3.433	6,57	0	0
Hofplatz hoher Versiegelungsgrad	HT1	7.742	14,81	0	0
Fläche mit hoher Wertigkeit (Gehölze, Wiesen, Obstbäume etc.)		14.374	27,49	12+1	186.862
Flächen für bestehende Paddocks und andere mit dem Reitverein verbundene Nutzung Hoher Versiegelungsgrad		14.374	27,49	3	43.122
Reitplatz und Paddocks Hoher Versiegelungsgrad	HU1	2.500	4,78	3	7.500
Verkehrsstraße	VA0	1.283	2,45	0	0
Wirtschaftsweg	VB0	1.364	2,61	0	0
Gesamt:		52.288	100,00		331.331

Wie aus obiger Tabelle ersichtlich wird entfallen über 50 % des gesamten Gebietes auf die östlichen Flächen, in welchem sich die bestehenden Paddocks befinden. Demgegenüber entfallen ca. 20 % auf die genehmigten Paddocks und Reitplätze (HT1/HU1). Der Eingriff in den Ludwigshain (HM1) bzw. das dortige Vogelschutzgebiet umfasst knapp 10%. Darüber hinaus entfallen noch kleinere Anteile auf die einzelnen Wege und andere Biotopstrukturen.

6.3.2.2 Bestimmung des Biotopwerts für den Zielzustand

Die Ermittlung des Biotopwerts für den Zielzustand erfolgt nach demselben Vorgehen. Die folgende Tabelle stellt dies dar.

Biotopwert des Plangebiets für den Zielzustand

Biotoptyp	Biotoptypkürzel	Fläche [m²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m²]	Biotoptypwert [BW]
Wohngebiet WA1 (mit GRZ 0,4 sowie Überschreitung bis 0,6)	HN1 /HT1	932	1,78	0	0
Wohngebiet WA2 (Seniorenheim) (mit GRZ 0,4 sowie Überschreitung bis 0,6)	HN1 /HT1	2.646	5,06	0	0
Wohngebiet WA2 (Seniorenheim) (Maßnahme M4 - Intensive Dachbegrünung)	HN1	340	0,65	4	1.360
Wohngebiet WA2 (Seniorenheim) (Maßnahme M14 - naturnahe Teichanlage)	FF1	400	0,76	5	2.000
Sondergebiet SO2 Bestandsgebäude	HN1	3.433	6,57	0	0
Sondergebiet SO1 Fläche für Paddocks	HU1	15.750	30,12	0+3	47.250
Sondergebiet SO2 Hofffläche u.ä. abzüglich der Bestandsgebäude	HT1	7.567	14,47	0	0
Sondergebiet SO3 Fläche für Paddocks u.ä.	HU1	2.500	4,78	0+3	7.500
Wohngebiet WA1 Nicht überbaubare Fläche als Nutzgarten gestaltet, strukturreich da Bestand	HJ2	621	1,19	7	4.348
Wohngebiet WA2 (Seniorenheim) Nicht überbaubare Fläche als Nutzgarten gestaltet, strukturarm da neu anzulegen	HJ2	2.257	4,32	7	15.800
Nutzrasen Nicht versiegelbare Flächen in SO1-Ost sowie SO2	HM7	4.102	7,85	5	20.510
Verkehrsstraße	VA0	1.283	2,45	0	0
Privatweg Mit wasserdurchlässigem Belag	VA0	715	1,37	3	2.145
Wirtschaftsweg	VB0	1.364	2,61	0	0
Randeingrünung Seniorenheim M1 Baumhecke, autochthone Arten, mittlere Ausprägung → Entwicklungszeit 5 – 10 Jahre	BD6	1.486	2,84	15 time lag 1,2	18.575
Siedlungsgehölz M3 Mittlere Ausprägung (Höhlenbäume vorhanden)	BJ	2.691	5,15	13+1	37.674
Strukturreicher Stadtpark Alter Baumbestand, intensiv gepflegt	HM1	4.201	8,03	13	54.613
Gesamt:		52.288	100,00		211.776
Bäume on Top (bei Bäumen wird der BW über den Stammumfang der Bäume ermittelt. Hier wird ein 1 cm Stammumfang einer Fläche von 1 m ² für die Berechnung gleichgesetzt. Diese Berechnung hat jedoch keinen Einfluss auf die Gesamtfläche. Folgende Maße werden für die Bäume angenommen, da sie nicht einzeln vermessen werden konnten: junge Ausprägung 15 m ² mittlere Ausprägung 25 m ²					

Biototyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m ²]	Biotopwert [BW]
alte Ausprägung 40 m ² . Bei den Einzelbäumen alter Ausprägung ergibt sich somit einen Flächenwert von 160 m ² (= 4 Einzelbäume * Stammumfang 40 m ²)					
Einzelbaum Autochthon, mittlere Ausprägung	BF3	25		15	375
Einzelbaum Autochthon, alte Ausprägung	BF3	160		18	2.880
Obstbaum Autochthon, mittlere Ausprägung	BF4	25		15	375
Obstbaum Autochthon, alte Ausprägung	BF4	40		18	720
Gesamt:		52.288			216.126

Wie aus obiger Tabelle ersichtlich wird, haben sich die Flächen der einzelnen Biototypen für den Zielzustand verändert.

Für die beiden Wohngebiete wird zwischen den Flächen die versiegelt werden dürfen (HN1 / HT1) (basierend auf einer GRZ von 0,4 mit Überschreitung bis 0,6) und den Flächen, welche nicht versiegelt werden dürfen differenziert. Letztgenannte werden als Nutzgarten (HJ2) angerechnet. Für das Wohngebiet 2 (Seniorenheim) werden die Maßnahmen M4 und M14 also die Anlage intensiver Dachbegrünung (HN1) als auch der Teichanlage (FF1) separat betrachtet. Die Fläche des Parks (HM1) bzw. der Eingriff in den Ludwigshain beläuft sich auf 750 m², die dortige Offenfläche soll zukünftig auch mit Paddocks belegt werden bzw. als Reitplatz dienen. Für den östlichen Bereich wird nun der tatsächliche IST-Zustand angenommen. Dies bedeutet, dass von den ehemaligen Obstanlagen nur noch relikartartige, einzelne Gehölzstrukturen (BJ) in Umfang von 2.691 m² erhalten blieben. Neu in der Bilanz werden nun in diesem Zusammenhang Einzelbäume geführt. Es handelt sich hierbei um die sieben Einzelbäume welche gemäß Maßnahme M2 (siehe Kap. 7.1.2.) zum Erhalt festgesetzt wurden. Diese werden separat von der restlichen Bilanz betrachtet. Als Abgrenzung um das Seniorenheim ist dort zudem eine größere Baumhecke (BD6) vorgesehen. Hierbei gilt die Entwicklungszeit der Hecke zu beachten, was sich in einem time-lag von 1,2 niederschlägt, sodass die Hecke nur mit 18.575 BW (22.290 / 1,2 = 18.575) in der Bilanz eingerechnet werden darf. Zuletzt sei noch angemerkt, dass nun die maximal zulässige Versiegelung für Paddocks oder Reitplätze innerhalb der einzelnen Sondergebiete klar geregelt wurde und so auch in obige Bilanz eingeflossen.

Im Ergebnis erhält die Gesamtfläche für den Zielzustand einen Gesamtwert von **216.126 Biotopwertpunkte**.

6.3.2.3 Ermittelter Kompensationsbedarf

► Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung = 115.205 BW

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Subtraktion des Werts für den IST- und den Zielzustand.

	Biotopwert [BW]
Biotopwert für den IST-Zustand	331.331
Biotopwert für den Zielzustand	216.126
Differenz = Kompensationsbedarf	115.205

6.4. Kompensationsflächen

6.4.1. Ermittlung des Aufwertungspotential auf Flurstück 8516

Bestimmung des Biotopwerts für den IST-Zustand

Die nachfolgende Tabelle stellt die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen, ihren Biotopwert in Biotopwertpunkten pro Quadratmeter (BW / m²), ihre Flächengröße in Quadratmetern und die sich daraus resultierenden Biotopwertpunkte dar.

Die Biotopwertpunkte ergeben sich aus der Multiplikation der dem jeweiligen Biotop zugeordneten Biotopwertpunkte mit der Flächengröße der einzelnen Biotope. Die Summe der Ergebnisse der einzelnen Biotoptypen ergibt den Gesamtbiotopwert der Eingriffsfläche für den IST-Zustand in Höhe von **6.783 Biotopwertpunkten**.

Biotopwert des Plangebiets für den IST-Zustand

Biotoptyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m ²]	Biotopwert [BW]
Acker am Gewässer	HA0	2.261	100,00	6-3	6.783
Gesamt:		2.261	100,00		6.783

Das Flurstück stellt einem am Gewässer gelegenen Acker dar, weswegen der Biotopwert von 6 BW auf 3 BW herabgestuft wird.

Bestimmung des Biotopwerts für den Zielzustand

Die Ermittlung des Biotopwerts für den Zielzustand erfolgt nach demselben Vorgehen. Die folgende Tabelle stellt dies dar.

Biotopwert des Plangebiets für den Zielzustand

Biotoptyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m ²]	Biotopwert [BW]
Magerrasen mäßig artenreich Totholzhaufen Gabionen	EA1	2.261	100,00	15+2 time lag 1,5	25.625
Gesamt:		2.261	100,00		25.625

Geplant ist den Acker in einen Magerasen umzugestalten. Hierbei gilt die Entwicklungszeit des Magerrasens zu beachten, was sich in einem time-lag von 1,5 niederschlägt. Darüber hinaus sollen auf der Fläche sowohl Totholzhaufen als auch Gabionen angelegt werden, die jeweils eine Aufwertung um einen 1 BW bedeuten.

Im Ergebnis erhält die Gesamtfläche für den Zielzustand einen Gesamtwert von **25.625 Biotopwertpunkte**.

Somit ergibt sich ein Aufwertungspotential von 18.842 BW (= 25.625 - 6.783)

6.4.2. Ermittlung des Aufwertungspotential auf Flurstück 8591

Bestimmung des Biotopwerts für den IST-Zustand

Die nachfolgende Tabelle stellt die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen, ihren Biotopwert in Biotopwertpunkten pro Quadratmeter (BW / m²), ihre Flächengröße in Quadratmetern und die sich daraus resultierenden Biotopwertpunkte dar.

Die Biotopwertpunkte ergeben sich aus der Multiplikation der dem jeweiligen Biotop zugeordneten Biotopwertpunkte mit der Flächengröße der einzelnen Biotope. Die Summe der Ergebnisse der einzelnen Biotoptypen ergibt den Gesamtbiotopwert der Eingriffsfläche für den IST-Zustand in Höhe von **16.908 Biotopwertpunkten**.

Biotopwert des Plangebiets für den IST-Zustand

Biotoptyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m ²]	Biotopwert [BW]
Acker	HA0	2.818	100,00	6	16.908
Gesamt:		2.818	100,00		16.908

Das Flurstück stellt einen intensiv bewirtschafteten Acker dar.

Bestimmung des Biotopwerts für den Zielzustand

Die Ermittlung des Biotopwerts für den Zielzustand erfolgt nach demselben Vorgehen. Die folgende Tabelle stellt dies dar.

Biotopwert des Plangebiets für den Zielzustand

Biotoptyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m ²]	Biotopwert [BW]
Magerrasen mäßig artenreich Totholzhaufen	EA1	2.818	100,00	15+1 time lag 1,5	30.059
Gesamt:		2.818	100,00		30.059

Geplant ist den Acker in einen Magerasen umzugestalten. Hierbei gilt die Entwicklungszeit des Magerrasens zu beachten, was sich in einem time-lag von 1,5 niederschlägt. Darüber hinaus sollen auf der Fläche sowohl Totholzhaufen angelegt werden, die eine Aufwertung um einen 1 BW bedeuten.

Im Ergebnis erhält die Gesamtfläche für den Zielzustand einen Gesamtwert von **30.059 Biotopwertpunkte**.

Somit ergibt sich ein Aufwertungspotential von 13.151 BW (= 30.059 - 16.908)

6.4.3. Ermittlung des Aufwertungspotential auf Flurstück 8609

Bestimmung des Biotopwerts für den IST-Zustand

Die nachfolgende Tabelle stellt die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen, ihren Biotopwert in Biotopwertpunkten pro Quadratmeter (BW / m²), ihre Flächengröße in Quadratmetern und die sich daraus resultierenden Biotopwertpunkte dar.

Die Biotopwertpunkte ergeben sich aus der Multiplikation der dem jeweiligen Biotop zugeordneten Biotopwertpunkte mit der Flächengröße der einzelnen Biotope. Die Summe der Ergebnisse der einzelnen Biotoptypen ergibt den Gesamtbiotopwert der Eingriffsfläche für den IST-Zustand in Höhe von **16.908 Biotopwertpunkten**.

Biotopwert des Plangebiets für den IST-Zustand

Biotoptyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m ²]	Biotopwert [BW]
Acker	HA0	3.970	59,36	6	23.820
Ackerbrache	HB0	280	4,19	8	2.240
Niederstammobstanlage	HK4	818	12,23	6	4.908
Trockene Hochstaudenflur artenarm	LA1	1.620	24,22	8	12.960
Gesamt:		6.688	100,00		43.928

Das Flurstück umfasst neben einem bewirtschafteten Acker auch eine Ackerbrache. Im Norden besteht eine Niederstammobstanlage. Darüber hinaus gibt es einen Hochstaudenflur.

Bestimmung des Biotopwerts für den Zielzustand

Die Ermittlung des Biotopwerts für den Zielzustand erfolgt nach demselben Vorgehen. Die folgende Tabelle stellt dies dar.

Biotopwert des Plangebiets für den Zielzustand

Biotoptyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m ²]	Biotopwert [BW]
Feldgehölz mittlere Ausprägung	BA1	1.476	22,07	14 time lag 1,5	13.776
Magerrasen mäßig artenreich	EA1	5.212	77,93	15 time lag 1,5	52.120
Gesamt:		6.688	100,00		65.896

Geplant ist den Acker in einen Magerasen umzugestalten. Hierbei gilt die Entwicklungszeit des Magerrasens zu beachten, was sich in einem time-lag von 1,5 niederschlägt. Die im Norden gelegenen Obstgehölze sollen in ein Feldgehölz übergehen. Auch hierbei ist die Entwicklungszeit zu berücksichtigen.

Im Ergebnis erhält die Gesamtfläche für den Zielzustand einen Gesamtwert von **65.896 Biotopwertpunkte**.

Somit ergibt sich ein Aufwertungspotential von 21.968 BW (= 65.896 - 43.928)

6.4.4. Ermittlung des Aufwertungspotential auf Flurstück 8612

Bestimmung des Biotopwerts für den IST-Zustand

Die nachfolgende Tabelle stellt die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen, ihren Biotopwert in Biotopwertpunkten pro Quadratmeter (BW / m²), ihre Flächengröße in Quadratmetern und die sich daraus resultierenden Biotopwertpunkte dar.

Die Biotopwertpunkte ergeben sich aus der Multiplikation der dem jeweiligen Biotop zugeordneten Biotopwertpunkte mit der Flächengröße der einzelnen Biotope. Die Summe der Ergebnisse der einzelnen Biotoptypen ergibt den Gesamtbiotopwert der Eingriffsfläche für den IST-Zustand in Höhe von **43.641 Biotopwertpunkten**.

Biotopwert des Plangebiets für den IST-Zustand

Biotoptyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m ²]	Biotopwert [BW]
Acker	HA0	6.551	95,77	6	39.306
Fettwiese mäßig artenreich	EA1	289	4,23	15	4.335
Gesamt:		6.840	100,00		43.641

Das Flurstück umfasst hauptsächlich Ackerland sowie einen kleinen Bereich in Form einer Fettwiese.

Bestimmung des Biotopwerts für den Zielzustand

Die Ermittlung des Biotopwerts für den Zielzustand erfolgt nach demselben Vorgehen. Die folgende Tabelle stellt dies dar.

Biotopwert des Plangebiets für den Zielzustand

Biotoptyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m ²]	Biotopwert [BW]
Magerrasen mäßig artenreich Totholzhaufen	EA1	6.840	100,00	15+1 time lag 1,5	72.960
Gesamt:		6.840	100,00		72.960
Bäume on Top (bei Bäumen wird der BW über den Stammumfang der Bäume ermittelt. Hier wird ein 1 cm Stammumfang einer Fläche von 1 m ² für die Berechnung gleichgesetzt. Diese Berechnung hat jedoch keinen Einfluss auf die Gesamtfläche. Es sollen 3 Bäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm gepflanzt werden. In der Bilanz wird somit eine Fläche von 33 m ² (=3*11) angenommen.)					
Obstbaum Autochthon, junge Ausprägung, großkronig	BF4	33		11	363
Gesamt:		6.840			73.323

Geplant ist den Acker in einen Magerasen umzugestalten. Hierbei gilt die Entwicklungszeit des Magerrasens zu beachten, was sich in einem time-lag von 1,5 niederschlägt. Zudem sollen Totholzhaufen angelegt werden, was eine Aufwertung um 1 BW bedeutet. Die drei zu pflanzenden großkronigen Obstbäume werden on Top dazu gerechnet.

Im Ergebnis erhält die Gesamtfläche für den Zielzustand einen Gesamtwert von **73.323 Biotopwertpunkte**.

Somit ergibt sich ein Aufwertungspotential von 29.682 BW (= 73.323 - 43.641)

6.4.5. Ermittlung des Aufwertungspotential auf Flurstück 8620/1

Bestimmung des Biotopwerts für den IST-Zustand

Die nachfolgende Tabelle stellt die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen, ihren Biotopwert in Biotopwertpunkten pro Quadratmeter (BW / m²), ihre Flächengröße in Quadratmetern und die sich daraus resultierenden Biotopwertpunkte dar.

Die Biotopwertpunkte ergeben sich aus der Multiplikation der dem jeweiligen Biotop zugeordneten Biotopwertpunkte mit der Flächengröße der einzelnen Biotope. Die Summe der Ergebnisse der einzelnen Biotoptypen ergibt den Gesamtbiotopwert der Eingriffsfläche für den IST-Zustand in Höhe von **33.892 Biotopwertpunkten**.

Biotopwert des Plangebiets für den IST-Zustand

Biototyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m ²]	Biotopwert [BW]
Magerwiese	ED1	332	7,50	17	5.644
Acker	HA0	2.360	53,35	6	14.160
Halbstammobstanlage	HK6	1.204	27,22	6	7.224
Streuobstbrache mittlerer Baumbestand	HK9	528	11,93	13	6.864
Gesamt:		4.424	100,00		33.892

Das Flurstück umfasst einen bewirtschafteten Acker, eine Halbstammobstanlage als auch kleinflächig eine Magerwiese sowie eine Streuobstbrache.

Bestimmung des Biotopwerts für den Zielzustand

Die Ermittlung des Biotopwerts für den Zielzustand erfolgt nach demselben Vorgehen. Die folgende Tabelle stellt dies dar.

Biotopwert des Plangebiets für den Zielzustand

Biototyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m ²]	Biotopwert [BW]
Magerwiese (Bestand) mäßig artenreich	ED1	332	7,50	17	5.644
Magerwiese (neu anzulegen) mäßig artenreich Gabionen	ED1	2.360	53,35	17+1 time lag 1,5	28.320
Halbstammobstanlagenbrache	HK8	1.204	27,22	7 time lag 1,2	7.023
Streuobstbrache mittlerer Baumbestand	HK9	528	11,93	13	6.864
Gesamt:		4.424	100,00		47.851

Geplant ist den Acker in einen Magerasen umzugestalten. Hierbei gilt die Entwicklungszeit des Magerasens zu beachten, was sich in einem time-lag von 1,5 niederschlägt. Die Obstanlage soll der natürlichen Sukzession überlassen werden, sodass sie sich in eine Brache entwickeln kann. Auch hier gilt es einen Entwicklungszeitraum durch einen time-lag von 1,2 zu berücksichtigen.

Im Ergebnis erhält die Gesamtfläche für den Zielzustand einen Gesamtwert von **47.851 Biotopwertpunkte**.

Somit ergibt sich ein Aufwertungspotential von 13.959 BW (= 47.851 - 33.892)

6.4.6. Ermittlung des Aufwertungspotential auf Flurstück 8650

Bestimmung des Biotopwerts für den IST-Zustand

Die nachfolgende Tabelle stellt die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen, ihren Biotopwert in Biotopwertpunkten pro Quadratmeter (BW / m²), ihre Flächengröße in Quadratmetern und die sich daraus resultierenden Biotopwertpunkte dar.

Die Biotopwertpunkte ergeben sich aus der Multiplikation der dem jeweiligen Biotop zugeordneten Biotopwertpunkte mit der Flächengröße der einzelnen Biotope. Die Summe der Ergebnisse der einzelnen Biotoptypen ergibt den Gesamtbiotopwert der Eingriffsfläche für den IST-Zustand in Höhe von **19.956 Biotopwertpunkten**.

Biotopwert des Plangebiets für den IST-Zustand

Biotoptyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m ²]	Biotopwert [BW]
Acker	HA0	3.326	100,00	6	19.956
Gesamt:		3.326	100,00		19.956

Das Flurstück stellt einem intensiv genutzten Acker dar.

Bestimmung des Biotopwerts für den Zielzustand

Die Ermittlung des Biotopwerts für den Zielzustand erfolgt nach demselben Vorgehen. Die folgende Tabelle stellt dies dar.

Biotopwert des Plangebiets nach dem Eingriff

Biotoptyp	Biotopkürzel	Fläche [m ²]	Flächenanteil [%]	Grundwert mit Auf- / Abwertung [BW / m ²]	Biotopwert [BW]
Magerrasen mäßig artenreich	ED1	3.326	100,00	17 time lag 1,5	37.695
Gesamt:		3.326	100,00		37.695

Geplant ist den Acker in einen Magerasen umzugestalten. Hierbei gilt die Entwicklungszeit des Magerrasens zu beachten, was sich in einem time-lag von 1,5 niederschlägt.

Im Ergebnis erhält die Gesamtfläche für den Zielzustand einen Gesamtwert von **37.695 Biotopwertpunkte**.

Somit ergibt sich ein Aufwertungspotential von 17.739 BW (= 37.695 - 19.956)

6.5. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Kompensationsbedarf für das gesamte Plangebiet von 115.205 Biotopwertpunkten kann somit auf den Flurstücken 8516, 8591, 8609, 8612, 8620/1 und 8650 der Flur 0 in der Gemarkung Weisenheim am Sand erbracht werden. Auf den Flächen ist hauptsächlich die Entwicklung von Acker in artenreiches Grünland vorgesehen. Darüber hinaus sollen Feldgehölze und Gehölzbrachen geschaffen werden.

Die geringfügige Überschreitung des Zielwerts von 136 Biotopwert punkten liegen im Rahmen der Prognoseungenauigkeit und sind aus verwaltungswirtschaftlichen Gründen unbeachtlich.

Vergleich Kompensationsbedarf und Aufwertungspotential

	Biotopwert [BW]
Kompensationsbedarf	115.205
Aufwertungspotential der Kompensationsflächen	115.341
Überschuss	136

7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich

7.1. Landespflegerische / grünordnerische sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen im Geltungsbereich

7.1.1. Maßnahme M1 – Anlage einer Baumhecke zur Eingrünung des Seniorenheims

Maßnahme

In der mit **M1** gekennzeichneten Fläche, ist eine Baumhecke aus Arten gemäß der Pflanzliste A (siehe Anhang) anzulegen. Bäume sind in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen, die restliche Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Die Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln. Die Pflege der Fläche ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Ein „auf den Stock zu setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeiten der Avifauna durchzuführen.

Begründung

Die Maßnahme dient der Eingrünung des Seniorenheims sowie als Abgrenzung zu den Paddock-Flächen nach Westen und Süden. In Verbindung mit den zu erhaltenden Gehölzen wird die Beeinträchtigung des Ortsbildes nachhaltig gemindert und darüber hinaus wertvolle Naturräume v.a. für Vögel, Insekten und Kleinsäuger errichtet. Zudem fungiert die Baumhecke auch als Klimaachse, wodurch das lokale Mikroklima gefördert wird.

7.1.2. Maßnahme M2 – Erhalt von Einzelbäumen

Maßnahme

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht sowie zur Abwehr einer Gefahr für Personen und/oder zur Vermeidung bedeutender Sachschäden.

Ausnahmen dieser Erhaltungsfestsetzungen sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und in Verbindung mit entsprechenden Ersatzpflanzungen möglich.

Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich während der Bauarbeiten, sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen.

Begründung

Aufgrund ihrer Größe, Ausprägung bzw. ihres Wuchses prägen diese Bäume das Landschafts- und Ortsbild und sind deswegen zu erhalten. Außerdem bieten sie für Vögel Brut- und Nistmöglichkeiten sowie Nahrungs- und Lebensraum.

7.1.3. Maßnahme M3 – Erhalt von Baumreihen und Baumgruppen

Maßnahme

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumreihen und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht sowie zur Abwehr einer Gefahr für Personen und/oder zur Vermeidung bedeutender Sachschäden.

Ausnahmen dieser Erhaltungsfestsetzungen sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und in Verbindung mit entsprechenden Ersatzpflanzungen möglich.

Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich während der Bauarbeiten, sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen.

Begründung

Aufgrund ihrer Größe, Ausprägung bzw. ihres Wuchses prägen diese Bäume das Landschafts- und Ortsbild und sind deswegen zu erhalten. Außerdem bieten sie für Vögel Brut- und Nistmöglichkeiten sowie Nahrungs- und Lebensraum.

7.1.4. Maßnahme M4- Dachbegrünung

Maßnahme

Im Teilbereich **WA2** sind insgesamt mindestens 340 m² Haupt- und Nebengebäude mindestens intensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm anzulegen. Die Begrünung hat gemäß Pflanzliste B im Anhang zu erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) von Hauptgebäuden und Nebengebäuden innerhalb von **WA1** sind ab einer Fläche von 10 m² extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm anzulegen. Die Begrünung ist mit einer niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen vorzunehmen, der zusätzlich Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung beizugeben sind (siehe Pflanzliste B im Anhang). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch die Dachbegrünung führen.

Begründung

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren zudem mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung.

7.1.5. Maßnahme M5 - Gestaltung der nicht überbaubaren Baugrundstücke

Maßnahme:

In den Baugebieten der Wohngebiete **WA1** und **WA2** sind je Baugrundstück mindestens 2 Laub- bzw. Obstbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind unversiegelt zu belassen und landespflegerisch bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 25 % der Fläche sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig.

Hinweis: Eine Ausbringung von Insektenhotels sowie Vogel-/Fledermauskästen wird empfohlen

Begründung:

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden auch private Grundstücksbesitzer dazu angehalten, ihre nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen. Damit dieser private Grünflächenanteil eine angemessene grünordnerische Qualität aufweist und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten kann, sind hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Denn die Summe der hier entstehenden Baugrundstücke und deren Gestaltung haben insgesamt eine nicht zu vernachlässigende Auswirkung auf das Lokalklima und die nahe Umwelt. Daher sollen auch diese der Zielsetzung einer nachhaltigen klimafördernden Entwicklung entsprechen und ihren Beitrag leisten. Dabei gilt es, die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung im Baubereich zu fördern. Auf ausdifferenzierte Detailfestsetzungen wird in diesem Zusammenhang aus Gründen der Gestaltungsfreiheit allerdings verzichtet.

7.1.6. Maßnahme M6- Verkehrsflächenbelag

Maßnahme:

Der dargestellte Privatweg ist ausschließlich mit einem Belag auszuführen, der einen Oberflächenabfluss von 0,7 oder weniger aufweist.

Begründung:

Der im Plangebiet dargestellte Privatweg soll der Erschließung der Baufenster im östlichen Bereich des Plangebietes dienen. Um jedoch eine übermäßige Versiegelung und einen zu hohen Wasserabfluss zu unterbinden, ist dieser Weg ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material auszuführen.

7.1.7. Maßnahme M7 - Vergrämung der Mauer- und Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich (Standort Seniorenheim) mit zusätzlichem Abfang

Maßnahme:

Innerhalb des Eingriffsbereichs vorhandene Gehölze sind im Winter (November bis Februar) sehr knapp über dem Boden abzuschneiden. Sonstige Vegetation wird ebenfalls abgemäht sowie abgeräumt und bis zur eigentlichen Baufeldräumung sehr kurzgehalten. Versteckmöglichkeiten in Form von Stein-, Totholz- und Reisighaufen etc. sind ebenfalls aus dem Eingriffsbereich zu entfernen. Die Wurzelstöcke der Gehölze werden im April ausgegraben und entfernt.

Anschließend wird der Eingriffsbereich durch einen Reptilienzaun von der Umgebung abgegrenzt. Der Zaun ist aus Rhizom- / Wurzelsperren mit einer Höhe von mind. 60 cm herzustellen. Der Überlappungsbereich zweier Bahnen muss mit handelsüblichen Verschlusschienen für Rhizomsperren verschraubt werden. Die Befestigungspfähle können aus Holz oder Metall sein. Sehr wichtig ist, dass sie auf der baustellenzugewandten Seite angebracht werden. Die Rhizomsperren sind ca. 10 cm tief in den Untergrund einzubinden.

Die innerhalb des Reptilienzauns verbliebenen Mauer- und Zauneidechsen werden abgefangen und in angrenzende Habitate im Westen des Untersuchungsgebiets umgesiedelt.

Begründung:

Für den Bau des Seniorenheimes wird in den Lebensraum von Mauer- und Zauneidechsen eingegriffen. Um hierbei keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen ist die oben beschriebene angepasste Rodung als auch das anschließende Abfangen im Eingriffsbereich verbleibender Tiere notwendig.

7.1.8. Maßnahme M8 - Bodenarbeiten im Bereich der Paddockflächen

Maßnahme:

In der mit **M8** gekennzeichneten Fläche innerhalb von **SO 1** sind Bodenarbeiten ausschließlich im Zeitraum von Ende August bis Ende September zulässig.

Begründung:

Anlage- und betriebsbedingt geht von den Paddocks und Offenställen im Westen des Untersuchungsgebietes keine Störung auf Reptilien aus. Sollten für den Bau der Offenställe Eingriffe in den Erdboden notwendig sein (z.B. Setzen von Punktfundamenten), müssen diese während der Aktivitätszeit der Reptilien stattfinden, um keine im Winter ruhenden Tiere im Boden zu stören, zu verletzen oder zu töten. Um gleichzeitig keine Störung auf Vögel während der Hauptbrutzeit auszulösen, müssen solche Bodenarbeiten zwischen Ende August und Ende September stattfinden.

7.1.9. Maßnahme M9 - Baumhöhlenkontrolle

Maßnahme:

Die betroffenen potenziellen Quartierbäume für Fledermäuse müssen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung unmittelbar vor der Rodung mit einem Endoskop auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Bei einem Besatz müssen weitere Maßnahmen entwickelt und bedacht werden.

Begründung:

Einige Bäume im Plangebiet besitzen das Potential, dass sie von Fledermäusen, aber auch von anderen Tieren besiedelt werden könnten. Bei diesen kann auch unter Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht direkt ausgeschlossen werden. Deswegen sind vor diesen zusätzliche Kontrollen notwendig.

7.1.10. Maßnahme M10 - Rodungszeitraum von Quartierbäumen

Maßnahme:

Zu fällende Bäume mit Quartierpotenzial müssen im Zeitraum 11.09.-31.10 gerodet werden.

Begründung:

Neben der bereits erwähnten Vorab-Kontrolle der Quartierbäume ist der Rodungszeitraum hier zusätzlich noch auf einen bestimmten Zeitraum zu beschränken, in welchem ein Besatz mit Fledermäusen am unwahrscheinlichsten erscheint.

7.1.11. Maßnahme M11 - Quartierangebot durch Fledermauskästen

Maßnahme:

Für die verlorengehenden 6 Quartiere sind mindestens je drei Fledermauskästen in unmittelbarer Nähe anzubringen. Die Kästen sind jährlich zu überprüfen, zu reinigen und defekte Kästen sind zu ersetzen.

Hinweis: Weiterhin sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- *Die Modelle der Fledermauskästen richten sich dabei nach dem zerstörten Quartiertyp (Rund-, Flach- und Überwinterungskasten)*
- *Für einen Quartierbaum mit abstehender Rinde ist ein Flachkasten ausreichend.*
- *Anbringung mindestens ein Jahr vor Beseitigung der Quartierbäume (möglichst noch früher).*
- *Befestigung an Bäumen, deren Überleben auf absehbare Zeit (> 20 Jahre) gesichert erscheint.*
- *Bäume mit Kästen so markieren, dass ihre Bedeutung als CEF-Maßnahme deutlich wird (nicht fällen!).*
- *Einhaltung einer ausreichenden Entfernung zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen. Z. B. dürfen die Kastenstandorte nicht durch Licht von Verkehrswegen (Beleuchtung, Fahrzeuge) oder Siedlungen aufgehellt werden.*
- *Anbringen der Kästen in unterschiedlichen Höhen (drei bis fünf Meter in Abhängigkeit von den Zielarten) und mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand und innerhalb des Bestandes).*
- *Freie An- und Abflugmöglichkeiten; diese sind dauerhaft sicherzustellen (regelmäßiger Rückschnitt von Aufwuchs).*
- *Anbringung in Gruppen aus ca. fünf bis zehn Kästen (auf jeweils ca. 500 m²). Zwischen den Gruppen sollte ein Abstand von mindestens 100 m eingehalten werden.*
- *Bei jeder Fledermauskastengruppe sollte mindestens ein Vogelkasten für Höhlenbrüter (z. B. Meisen) angebracht werden, um die Konkurrenz durch Vögel in den Fledermauskästen zu verringern.*
- *Spaltenquartiere (Flachkästen, Fledermausbretter) können auch an Jagdkanzeln, Forsthütten und anderen Gebäuden im und am Wald angebracht werden, wenn die langfristige Erhaltung gesichert ist (> 20 Jahre).*

Begründung:

Durch die Errichtung des Seniorenheims kommt es zum Verlust einiger potentieller Quartierbäume für Fledermäuse. Um diesen jedoch weiterhin einen Lebensraum bieten

zu können, bzw. diese Funktion als Fortpflanzung- / Ruhestätte aufrecht zu erhalten, ist es notwendig ausreichend künstlichen Ersatz zu schaffen.

7.1.12. Maßnahme M12 - Anbringen von Nistkästen für den Haussperling

Maßnahme:

In unmittelbarer Umgebung zum Eingriffsbereich (zukünftiger Standort des Seniorenheims **WA2**) müssen mindestens zwei Nisthilfen für den Haussperling angebracht werden.

Begründung:

Durch die Errichtung des Seniorenheims kommt es zum Verlust eines Brutrevieres des Haussperlings. Um diesem gegenüber die ökologische Funktion einer Brutstätte weiter aufrecht erhalten zu können, ist es notwendig im Plangebiet mindestens zwei entsprechende Nisthilfen auszubringen und so künstlichen Ersatz zu schaffen.

7.1.13. Maßnahmen M13 - Bodenbelag von Zuwegungen und Parkplatzflächen

Maßnahme:

Zufahrten und Stellplätze im **WA2** sind mit teildurchlässigen Flächenbelägen mit einem Fugenanteil zwischen 6% – 10% anzulegen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die Festsetzung gilt nicht für den Bereich der Anlieferung mit einer max. Fläche von 190 m².

Begründung:

Stellplatzflächen und Zuwegungen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Um eine übermäßige Versiegelung, eine aufheizende Wirkung, und einen zu hohen Wasserabfluss zu unterbinden, werden an dieser Stelle Vorgaben bezüglich der Bodenbeläge gemacht.

7.1.14. Maßnahmen M14- Errichtung einer naturnahen Teichanlage

Maßnahme:

Die **Maßnahme M14** sieht vor, für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Teilbereiches **WA2** eine naturnahe Teichanlage mit einer Flächengröße von 400 m² anzulegen. Die Uferrandbereiche sind flach geneigt auszugestalten. Oberboden ist nach Ausmodellierung des Teiches nur dünn bis 10 cm Stärke aufzubringen. Eine Ansaat mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte wird festgesetzt.

Auf eine regelmäßige Mahd zur Pflege ist zu verzichten. Räumungen der Mulden sind auf ein unbedingt technisch notwendiges Mindestmaß zu beschränken und ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Begründung:

Gemäß des Fachgutachtens zur Wasserhaushaltsbilanz ist das Anlegen der Teichanlage eine zur Erhöhung der Oberflächenverdunstung notwendige Maßnahme. Um diese technisch geprägte Anlage in ein grüngestalterisches Gesamtkonzept zu integrieren, wurde die entsprechende Festsetzung zur naturnahen Gestaltung festgelegt.

7.2. Landespflegerische / grünordnerische sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen auf externen Flächen

Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs zumindest teilweise kompensiert werden. Es verbleibt jedoch weiterhin ein Ausgleichsdefizit, das auf gemeindeeigenen, externen Flächen beglichen werden soll.

Südlich der Ortslage in einem Bereich um den Eyersheimer Hof sowie die Eyersheimer Mühle wurde von Seiten des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) das Flurbereinigungsverfahren „Weisenheim am Sand / Lamsheim I (Ost)“ durchgeführt.

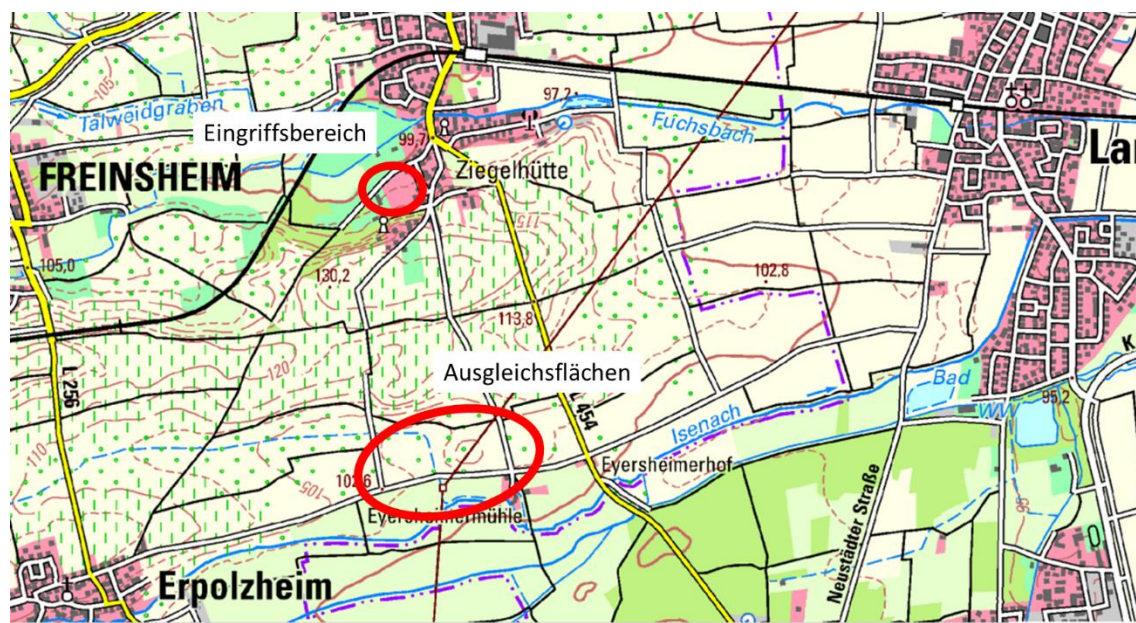
„Vorplanungen zu dem Flurbereinigungsverfahren Weisenheim a. Sd. Lamsheim I (Obst) haben gezeigt, dass agrarstrukturelle Missstände, z. B. die extrem starke Parzellierung des Gebietes, die bisherige Nutzungsform in vielen Fällen unwirtschaftlich machen. Dies führt zu einer Expansion des Gemüseanbaus und der Verdrängung der historisch angesiedelten Obstbauflächen. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, sollen durch das Bodenordnungsverfahren rationellere Bewirtschaftungsstücke geschaffen werden. Gleichzeitig wurde in den Voruntersuchungen auch festgestellt, dass es sich um ein Gebiet mit herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz handelt. Somit sind der Erhalt, die Weiterentwicklung und die dauerhafte Sicherung des naturschutzfachlichen Potentials von gleichrangiger Bedeutung für das Bodenordnungsverfahren“ (Quelle: DLR Rheinpfalz).

Im Rahmen dieses Flurbereinigungsverfahrens hat sich die Gemeinde Weisenheim am Sand mehrere Flurstücke angeeignet, welche als Ausgleichs- / bzw. Kompensationsflächen für verschiedene Bauvorhaben der Gemeinde vorgesehen sind.

Dementsprechend soll der mit dem hier in Rede stehenden externe Ausgleichsbedarf nun auf einigen dieser Flächen realisiert werden.

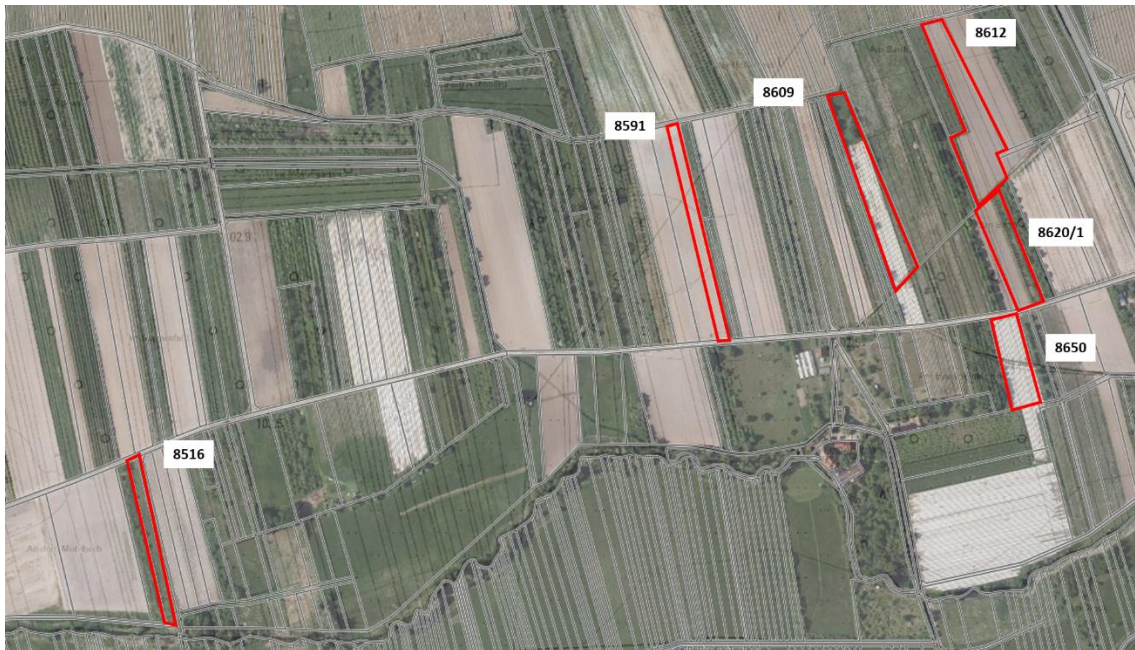
Hierzu stehen die gemeindeeigenen Flurstücke 8516, 8591, 8609, 8612, 8620/1 und 8650 der Flur 0 in der Gemarkung Weisenheim am Sand mit einer Gesamtgröße von 26.357 m² zur Verfügung.

Die ungefähre Lage der externen Kompensationsflächen zum Plangebiet kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Ungefähre Lage der Ausgleichsflächen zum Eingriffsbereich (Quelle: LANIS RLP, 01/2024)

Eine Abgrenzung der vorgenannten Flurstücke ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Abgrenzung der einzelnen für den Ausgleich vorgesehenen Flurstücke (Quelle: LANIS RLP, 01/2024)

Von Seiten des DLR fanden in den letzten Jahren Bestandsaufnahmen und Bewertungen der einzelnen Flächen statt. Darüber hinaus wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen (BerG, 12/2021) durchgeführt. Basierend auf diesen Ergebnissen fanden zwischen DLR und zuständiger Naturschutzbehörde Abstimmungen statt, welche Entwicklungsziele für die einzelnen Flächen angedacht sind.

Im Folgenden sollen die zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendigen Maßnahmen für die einzelnen Flächen jeweils aufgeführt werden.

7.2.1. Externe Ausgleichsfläche (Flurstück 8516)

Ausgangszustand gemäß DLR

- Acker

Entwicklungsziel

- Entwicklung Magerrasen
- Einbringen von Eidechsenstrukturen
- Anlage von Gabionen

Maßnahmen

- **Entwicklung Magerrasen**

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober

- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

▪ **Anlage von Totholzhaufen**

Es sind mindestens 3 Totholzhaufen anzulegen. Diese sind mit einer Grundfläche von jeweils 2 x 3 m zu errichten. Zunächst ist hierfür eine mindestens 75 cm tiefe Grube auszuheben, welche dann mit Ästen, Stämmen, Wurzelwerk von Baumarten mit hartem Holz befüllt wird. Diese Haufen müssen mindestens 150 cm über das bestehende Buschwerk herausreichen.

Hinweis: Es empfiehlt sich eine Anlage in den Randbereichen, um eine bestmögliche Pflege der Wiesen zu gewährleisten und hier keine Hindernisse zu errichten.

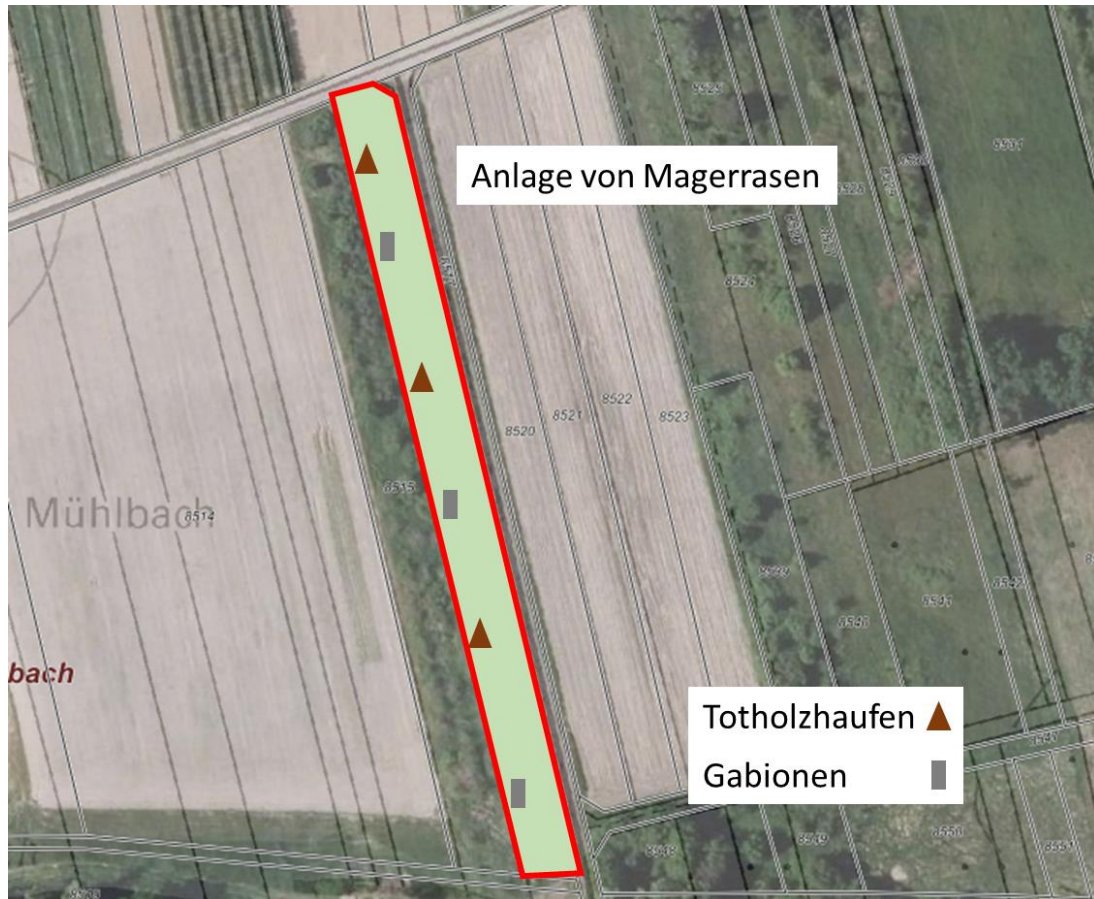


Schematischer Aufbau eines Totholzhaufens (Quelle: Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, 2023)

▪ **Anlage von Gabionen**

Den Gehölzen vorgelagert sind drei Drahtgabionen zu errichten. Die Gabionen haben jeweils eine Grundfläche von 2 x 2 m und eine Höhe von 1 m, werden mit

Bruchsteinen mit Kantenlängen zwischen 10 und 30 cm befüllt und auf ihrer nördlichen Hälfte mit nährstoffarmem Substrat übererdet und nach Norden hin angebösch. Eine Abdichtung durch Vlies o. ä nach unten und zur Seite hin erfolgt nicht, um Anschluss an das darunter beziehungsweise dahinterliegende Erdreich zu gewährleisten. Die Gabionen sind von übermäßigem Bewuchs freizuhalten.



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8516 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)

7.2.2. Externe Ausgleichsfläche (Flurstück 8591)

Ausgangszustand gemäß DLR

- Acker

Entwicklungsziel

- Entwicklung Magerrasen
- Einbringen von Eidechsenstrukturen

Maßnahmen

- **Entwicklung Magerrasen**

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober

- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

▪ **Anlage von Totholzhaufen**

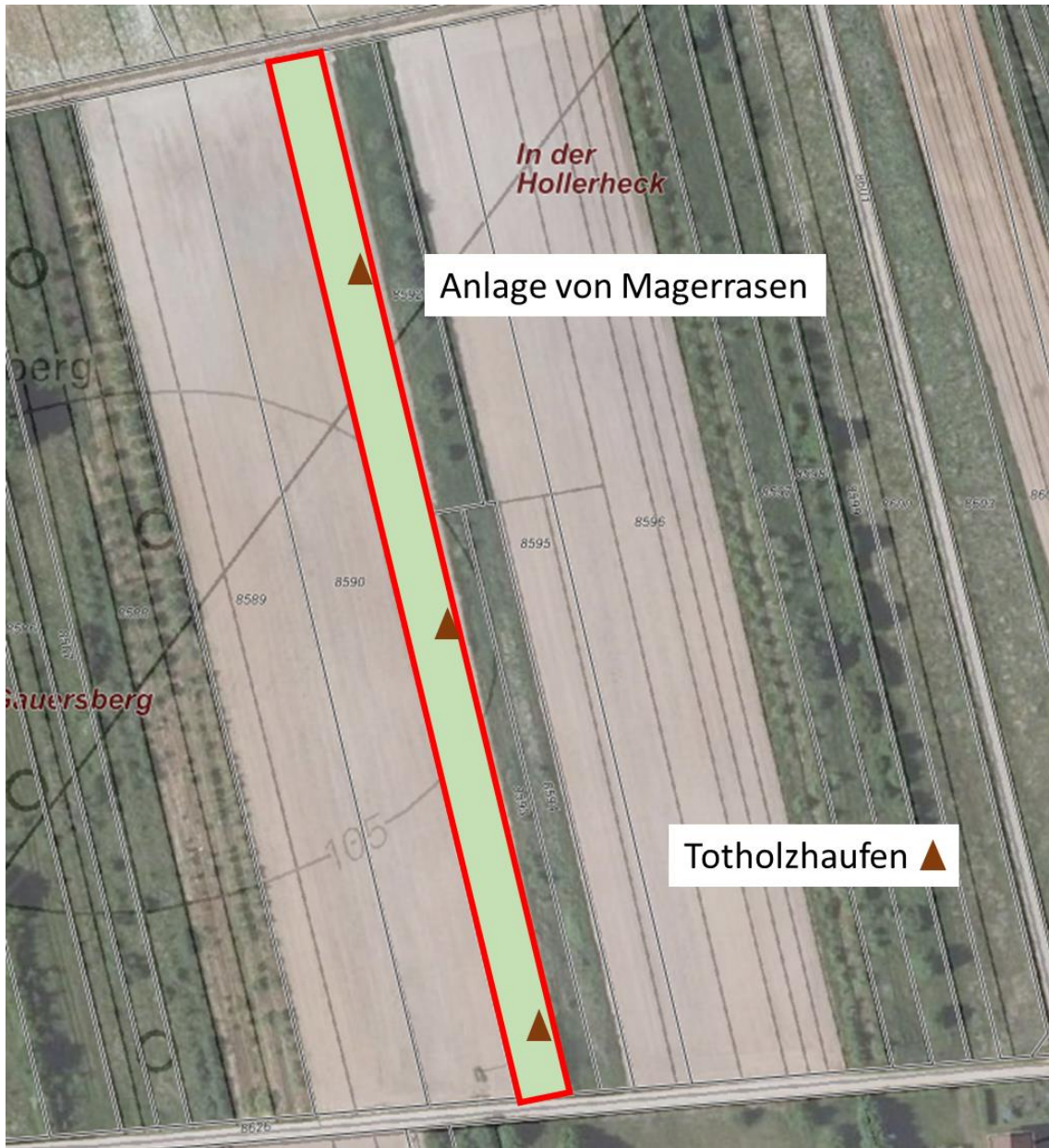
Es sind mindestens 3 Totholzhaufen anzulegen. Diese sind mit einer Grundfläche von jeweils 2 x 3 m zu errichten. Zunächst ist hierfür eine mindestens 75 cm tiefe Grube auszuheben, welche dann mit Ästen, Stämmen, Wurzelwerk von Baumarten mit hartem Holz befüllt wird. Diese Haufen müssen mindestens 150 cm über das bestehende Buschwerk herausreichen.

Hinweis: Es empfiehlt sich eine Anlage in den Randbereichen, um eine bestmögliche Pflege der Wiesen zu gewährleisten und hier keine Hindernisse zu errichten.



Schematischer Aufbau eines Totholzhaufen (Quelle: Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, 2023)

Hinweis: Innerhalb der externen Kompensationsfläche „Flurstück 8591“ befindet sich eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung sowie eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Inwieweit es, bei Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und den damit verbundenen Arbeiten, etwaiger Sicherungsmaßnahmen an diesen Versorgungseinrichtungen bedarf, ist mit dem Leitungsbetreiber zu abzuklären.



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8591 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)

7.2.3. Externe Ausgleichsfläche (Flurstück 8609)

Ausgangszustand gemäß DLR

- Trockene Hochstaudenflur (artenarm)
- Ackerbrache
- Acker

- Niederstammobstanlage

Entwicklungsziel

- Erhalt der Gehölze im Norden
- Entwicklung von Magerrasen im zentralen Bereich und im Süden

Maßnahmen

- **Erhalt der Gehölze**

Die auf dem Flurstück befindlichen Gehölze sind zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Pflegemaßnahmen sind dabei ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

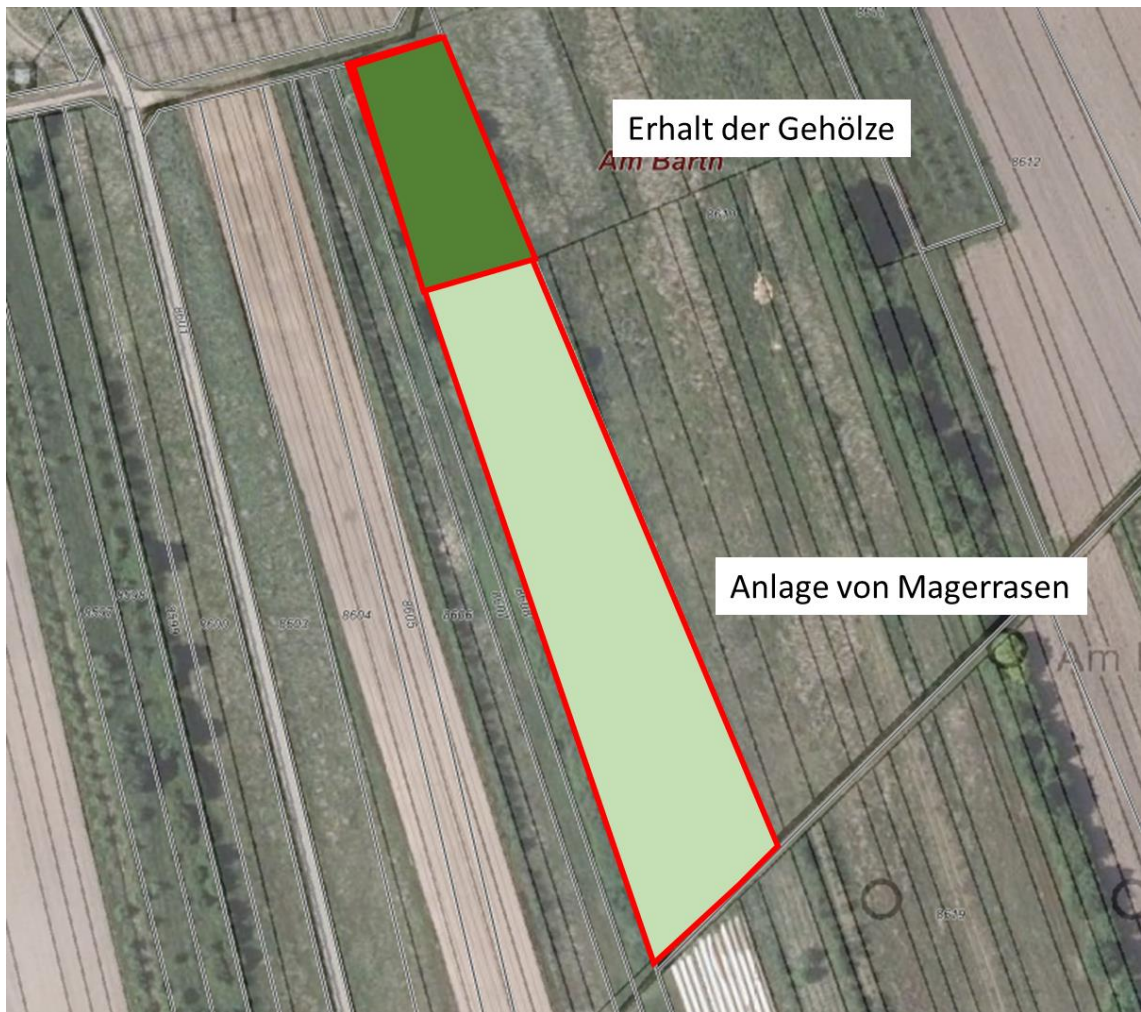
- **Entwicklung Magerrasen**

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober
- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8609 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)

7.2.4. Externe Ausgleichsfläche (Flurstück 8612)

Ausgangszustand gemäß DLR

- Fettwiese
- Acker

Entwicklungsziel

- Entwicklung von Magerrasen
- Anpflanzung von drei großkronigen Obstbäumen
- Einbringen von Eidechsenstrukturen

Maßnahmen

- **Entwicklung Magerrasen**

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober

- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

▪ **Anpflanzen von Obstbäumen**

- Es sind drei Apfelbäume der Sorte „Leistadter Rotapfel“ oder einer vergleichbaren alten regionaltypischen Apfelsorte zu pflanzen
- Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen
- Die Bäume müssen fachgerecht gepflegt werden. U.a. sind dazu ein einmaliger Pflanzschnitt und alle 1-3 Jahre Erziehungschnitte erforderlich.
- Jungbäume sind bei der Pflanzung mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Drahtosen) gegen Wildverbiss abzusichern. Zum Schutz vor Wühlmäusen u.a. Mäusen ist der Wurzelkörper mit einem Korb aus kleinmaschigem Sechseck-Drahtgeflecht zu verkleiden. Zusätzlich ist für die Beweidung ein 2x2 m großer „Vierbock“ oder ähnlich großer „Dreibock“ um jeden Baum zu errichten. D.h. 4 bzw. 3 Stützpfähle sind stabil mit einander zu verstreben und mit Wildschutzzaun zu verkleiden.
- Die Bäume sind an diesem Gerüst mit elastischem oder dehnbarem Material (z.B. Kokosstrick) anzubinden, um Rindenverletzungen durch Windbewegungen zu vermeiden und ein ungestörtes Anwurzeln zu gewährleisten.
- Bis zum 4. Standjahr sind die Baumscheiben von Gräsern und Kräutern freizuhalten, um die Wasser- und Nährstoffkonkurrenz gering zu halten. Die Freihaltung darf nicht auf chemischem Wege geschehen. Ein Mulchen der Baumscheiben unterstützt die Freihaltung. (Die meisten Ausfälle bei Neupflanzungen sind auf mangelnde Freihaltung der Baumscheiben zurückzuführen).
- Ausfälle sind dauerhaft gleichartig und -wertig zu ersetzen

▪ **Anlage von Totholzhaufen**

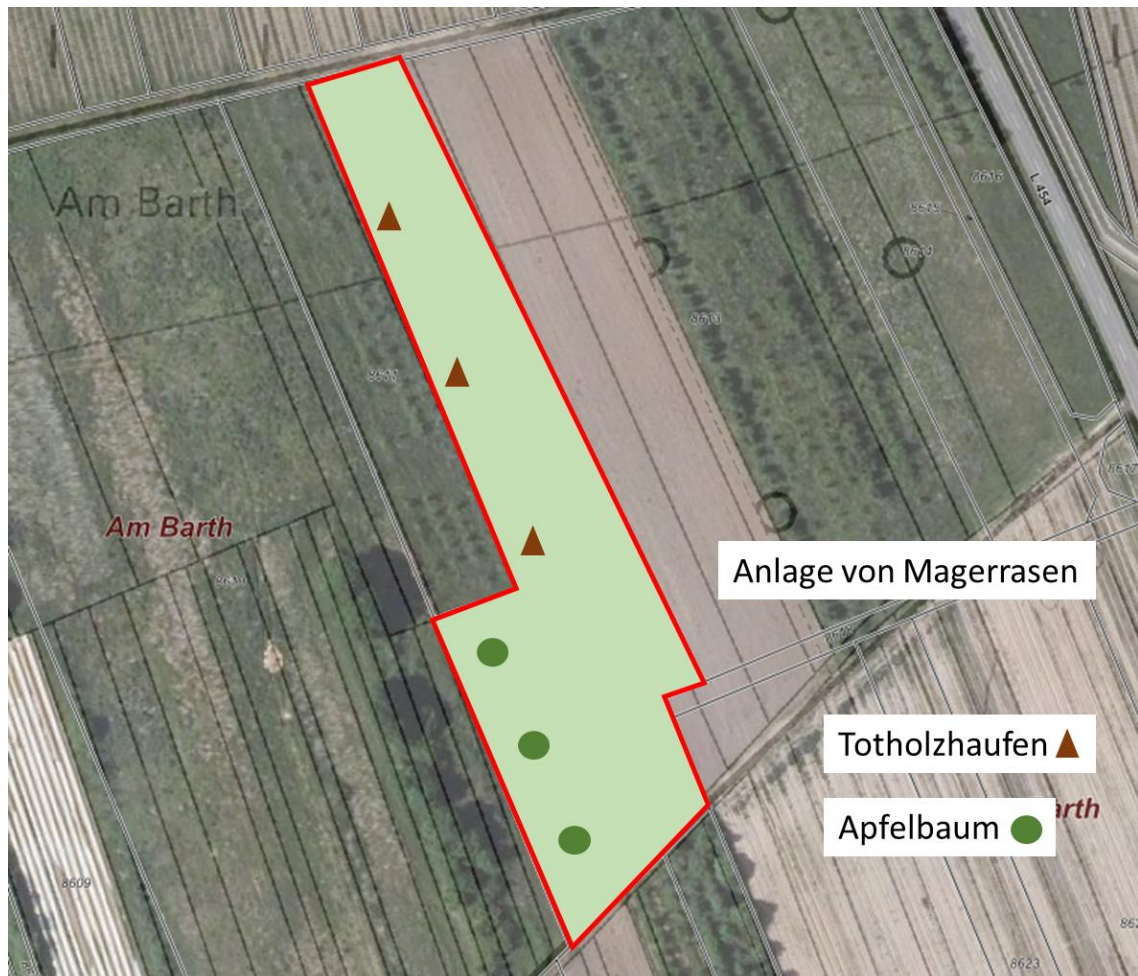
Es sind mindestens 3 Totholzhaufen anzulegen. Diese sind mit einer Grundfläche von jeweils 2 x 3 m zu errichten. Zunächst ist hierfür eine mindestens 75 cm tiefe Grube auszuheben, welche dann mit Ästen, Stämmen, Wurzelwerk von Baumarten mit hartem Holz befüllt wird. Diese Haufen müssen mindestens 150 cm über das bestehende Buschwerk herausreichen.

Hinweis: Es empfiehlt sich eine Anlage in den Randbereichen, um eine bestmögliche Pflege der Wiesen zu gewährleisten und hier keine Hindernisse zu errichten.



Schematischer Aufbau eines Totholzhaufens (Quelle: Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, 2023)

Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8591 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8612 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)

7.2.5. Externe Ausgleichsfläche (Flurstück 8620/1)

Ausgangszustand gemäß DLR

- Magerwiese
- Acker
- Halbstammobstanlage
- Streuobstbrache (mittlerer Obstbestand)

Entwicklungsziel

- Entwicklung von Gehölzbrachen im Osten
- Anlage Magerrasen im Westen
- Anlage von Gabionen

Maßnahmen

▪ **Entwicklung von Gehölzbrachen**

Die bestehenden Gehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen. Durch natürliche Sukzession wird die Etablierung einer Gehölzbrache angestrebt. Rückschritte sind auf der dem Magerrasen zugewandten Seite erlaubt jedoch nur, wenn ein Überwuchs in die Wiese zu erwarten ist.

▪ **Entwicklung Magerrasen**

Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober
- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

▪ **Anlage von Gabionen**

Den Gehölzen vorgelagert sind drei Drahtgabionen zu errichten. Die Gabionen haben jeweils eine Grundfläche von 2 x 2 m und eine Höhe von 1 m, werden mit Bruchsteinen mit Kantenlängen zwischen 10 und 30 cm befüllt und auf ihrer nördlichen Hälfte mit nährstoffarmem Substrat übererdet und nach Norden hin angebösch. Eine Abdichtung durch Vlies o. ä nach unten und zur Seite hin erfolgt nicht, um Anschluss an das darunter beziehungsweise dahinterliegende Erdreich zu gewährleisten. Die Gabionen sind von übermäßigem Bewuchs freizuhalten.



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8620/1 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)

7.2.6. Externe Ausgleichsfläche (Flurstück 8650)

Ausgangszustand gemäß DLR

- Acker

Entwicklungsziel

- Entwicklung von Magergrünland

Maßnahmen

▪ **Entwicklung Magerrasen**

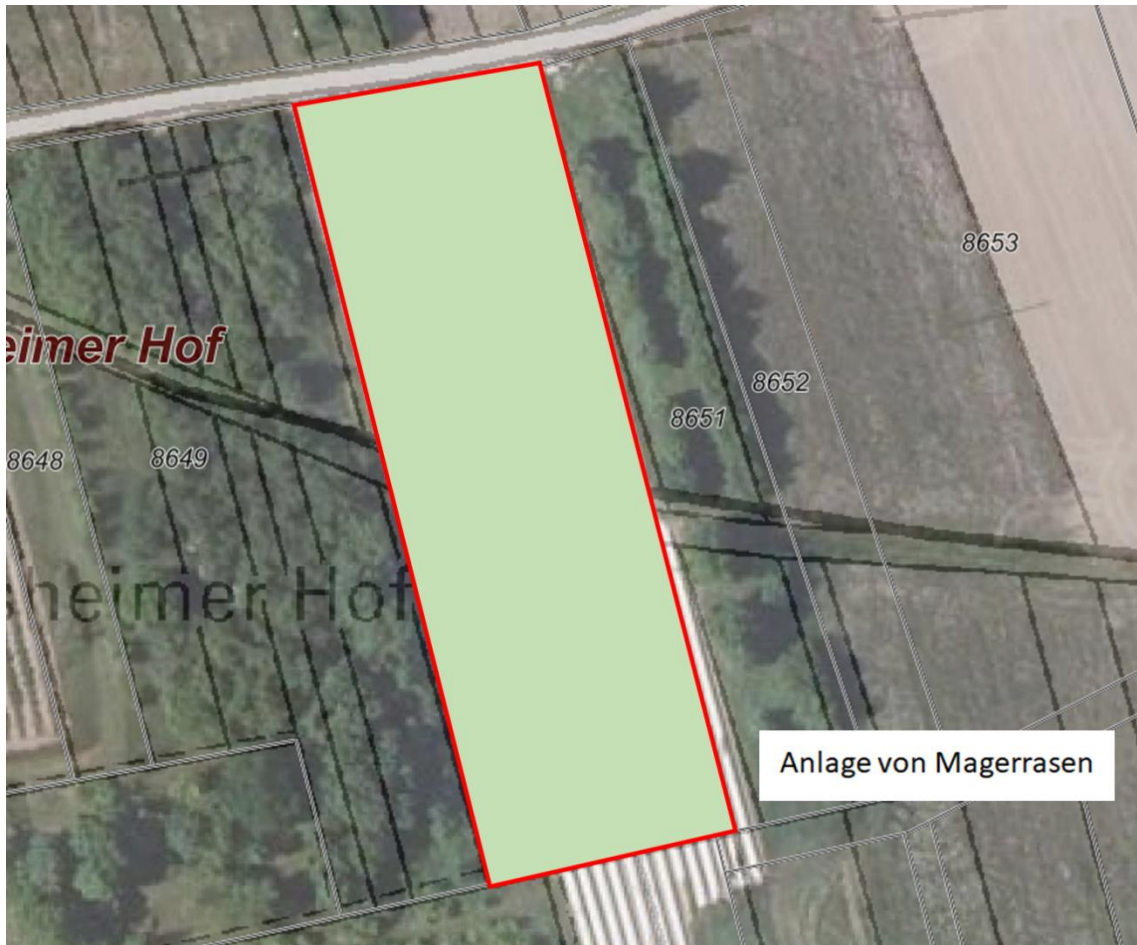
Entwicklungsmaßnahmen

- Bodenvorbereitung: Lockern der obersten Bodenschicht durch Grubbern
- Anschließende Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut durch Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (extensive, artenreiche Wiese mit passender Artenzusammensetzung und geringer räumlicher Entfernung) bzw. Einsaat mit Regiosaatgutmischung im Zeitraum von Februar bis Mai bzw. Ende August bis Anfang Oktober
- Mehrmalige Mahd (mindestens drei Schnitte) in den ersten drei Jahren zur Aushagerung der Flächen
- Beachtung der Mähzeitpunkte: Nutzungs- und Bearbeitungsruhe für mind. 8 - 10 Wochen innerhalb der Kernbrutzeit zwischen dem 10. April und 31. Juli
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts zur Reduzierung der Grünmassebildung nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

Pflegemaßnahmen

- Einschürige Mahd ab Anfang September
- Mahd der Flächen von Innen nach Außen, um wildlebenden Tieren eine Flucht zu ermöglichen
- Entfernen des Mahdguts nach einem Zeitraum von mindestens zwei Tagen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein Entwicklungsmonitoring nach 3, 5 sowie 10 Jahren durchzuführen. Bei Bedarf ist das Pflegeregime in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

Hinweis: Innerhalb der externen Kompensationsfläche „Flurstück 8650“ befindet sich eine 0,4-kV-Niederspannungsfreileitung mit zugehörigem Leitungsträgermast. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Inwieweit es, bei Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und den damit verbundenen Arbeiten, etwaiger Sicherungsmaßnahmen an dieser Versorgungseinrichtung bedarf, ist mit dem Leitungsbetreiber zu abzuklären. Die Zugänglichkeit zu dem sich auf diesem Flurstück verorteten Leitungsträgermast Nr. 511379 muss jederzeit gewährleistet sein und dürfen in einem Umkreis von mindestens 2 m im Radius um den Mastmittelpunkt keine nennenswerten Geländeänderungen (bspw. Abgrabungen/Aufschüttungen) erfolgen.



Schematische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück 8650 (Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Luftbild aus LANIS RLP, 01/2024)

8. Zusammenfassende Darstellung

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes mit einem Bedarf an landespflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser entstehen durch die Errichtung des Seniorenheims als auch durch die Ausweisung eines weiteren Wohngebiets sowie durch die für Paddocks und Reitplätze vorgesehenen Flächen.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch verschiedene Maßnahmen kompensiert werden. So können die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt mindern. Dachbegrünungen und unversiegelte Vorgärten sind dabei eine weitere Möglichkeit, zusätzliche Retentionsflächen zu erhalten bzw. neu zu bilden.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Gebietes vor, insbesondere eine mehrreihige Strauchhecke um das Seniorenheim. Dachbegrünungen und das Verbot von Kies- und Schotterbelägen wirken sich zudem positiv auf das Kleinklima im Plangebiet aus.

Das es durch Umsetzung des Vorhabens zu einem Eingriff in den Lebensraum verschiedener Tierraten kommt sind hier ebenso mehrere Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich vorgesehen. Unter Berücksichtigung derer sind auch keine Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet erwartbar.

Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist jedoch nur teilweise möglich, weshalb ein externer Ausgleichsbedarf verbleibt, der über geeignete landespflegerische Maßnahmen auf externen Flächen erbracht wird.

9. Anhang

9.1. Pflanzlisten / Saatgutmischungen

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Listen sind nicht abschließend. Es wurde darauf geachtet möglichst keine für Pferde giftigen Pflanzen zu empfehlen.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4² (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume)		Obstbäume	
▪ Sehr stark wachsende Bäume	4,00 m	▪ Walnusssämlinge	4,00 m*
▪ Stark wachsende Bäume	2,00 m	▪ Kernobst, stark wachsend	2,00 m
▪ Alle übrigen Bäume	1,50 m	▪ Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher)		Beerenobststräucher	
▪ Stark wachsende Sträucher	1,00 m	▪ Brombeersträucher	1,00 m
▪ Alle übrigen Sträucher	0,50 m	▪ Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken			
▪ Hecken bis zu 1,00 m Höhe			0,25 m
▪ Hecken bis zu 1,50 m Höhe			0,50 m
▪ Hecken bis zu 2,00 m Höhe			0,75 m
▪ Hecken über 2,00 m Höhe		einen um das Maß der Mehrhöhe größeren	Abstand als 0,75 m

² Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – *Populus*) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

9.1.1. Pflanzliste A: Anlage einer Baumhecke zur Eingrünung des Seniorenheims und Eingrünung der Wege (M1)

Bäume:

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	Sonstige Obstbäume

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

9.1.2. Pflanzliste B: Dachbegrünung (M4)

Extensiv:

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der zur schnelleren Begrünung Sedum-Sprossen zugegeben werden sollen. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen sowie eine Saatmischung an Blühstauden beigemischt werden.

Auswahl an geeigneten Sedum-Arten zur Beimischung der Ansaat:

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum caucicola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

Intensiv:

Zwerg- /Kleinsträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 50 - 75 cm

<i>Betula nana</i>	Zwerg-Birke
<i>Buxus sempervirens</i> „Suffruticosa“	Buchsbaum
<i>Caragana pygmaea</i>	Zwerg- Erbsenstrauch
<i>Spiraea decumbens</i>	Zwergspiere

Kleinbäume

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gewöhnlicher Judasbaum
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmallblättrige Ölweide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere

9.2. Zuordnung der Maßnahmen nach öffentlichen und privaten Eingriffen

Die Zuordnung der festgesetzten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen orientiert sich an Art und Umfang der jeweiligen Eingriffe.

Als Maßstab hierfür eignen sich die Biotopwertpunkte (BW) als am genauesten quantitativ erfassbareren Richtwert. Für die Maßnahmen M2 und M4 ergibt sich die Zuordnung aus der Maßnahmenformulierung und wird hier nicht prozentual ermittelt.

Es erfolgt an dieser Stelle eine Differenzierung zwischen den Eingriffen durch den Reitverein, für den Bau des Seniorenheims (WA2) sowie für das Wohngebiet (WA1).

Den zu erwarteten Eingriffen durch den Reitverein werden

- die Maßnahmen M3, M8, M9, M10, M11 zu 100% sowie
- ein Anteil von 63,28 % an den Maßnahmen auf externen Flächen zugeordnet.

Den zu erwartenden Eingriffen für das Wohngebiet (WA1) werden

- die Maßnahme M5 zu 50 % und die Maßnahme M6 zu 100 % sowie
- ein Anteil von 19,96 % an den Maßnahmen auf externen Flächen zugeordnet.

Den zu erwartenden Eingriffen für das Seniorenheim (WA2) werden

- die Maßnahmen M1, M7, M12, M13 und M14 zu 100%, die Maßnahme M5 zu 50 % sowie
- ein Anteil von 16,76 % an den Maßnahmen auf externen Flächen zugeordnet.

9.3. Hinweise zu DIN-Vorschriften / technischen Regelwerken und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

9.4. Referenzliste

9.4.1. Gesetze

Stand: 01/2024

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 5), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 202) geändert worden ist

- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118) geändert worden ist
- **Landesnaturerschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 583) geändert worden ist
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** in der Fassung vom 25. Juli 2005, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287) geändert worden ist

9.4.2. Fachpläne / Fachgutachten

- **RROP** - Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar, Stand 12/2014
- **FNP** - Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Freinsheim, Stand 11/1999
- **Artenschutzgutachten** – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand, erstellt durch NATUR SÜDWEST, Haßloch, 02/2023
- **NATURA2000-Vorprüfung** gemäß § 34 BNatSchG für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand, erstellt durch NATUR SÜDWEST, Haßloch, 11/2022
- **Fachbeitrag NATURA 2000** zum Bebauungsplan „Ludwigshain III“, erstellt durch IUS Weibell & Ness, Kandel, 01/2024
- **Wasserhaushaltsbilanz** - Empfehlung zur Wasserhaushaltsbilanz im Zuge des Aufstellungsverfahrens Bebauungsplan Ludwigshain III, erstellt durch Ingenieurbüro Albert Knodel GmbH, Bad Kreuznach, 05/2023
- **Geotechnischer Bericht** - Geotechnischer Bericht Neubau Seniorenresidenz in Weisenheim am Sand, erstellt durch Rubel & Partner, Freinsheim, 04/2023

9.4.3. Weitere Quellen

- **Geoportal Boden RLP** des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP), Mainz unter http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 01/2024
- **Geoportal Wasser RLP** – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&forcePreventCache=14143139175>, abgerufen 01/2024
- **GDKE RLP** - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Koblenz unter <http://gdke-rlp.de/index.php?id=19106>, abgerufen 01/2024
- **HpnV** - Heutige potentielle natürliche Vegetation des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, abgerufen 01/2024
- **LANIS RLP** - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/,

abgerufen 01/2024

- **Radon RLP** – Geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, abgerufen 01/2024
- **VBS** - Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter
<https://lfu.rlp.de/de/naturschutz/daten-zur-natur-planungsgrundlagen/planung-vernetzter-biotopsysteme/alzey-worms/>, abgerufen 01/2024

ANLAGEN

- **Artenschutzgutachten** – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand, erstellt durch NATUR SÜDWEST, Haßloch, 02/2023
- **NATURA2000-Vorprüfung** gemäß § 34 BNatSchG für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand, erstellt durch NATUR SÜDWEST, Haßloch, 11/2022
- **Fachbeitrag NATURA 2000** zum Bebauungsplan „Ludwigshain III“, erstellt durch IUS Weibell & Ness, Kandel, 01/2024