



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

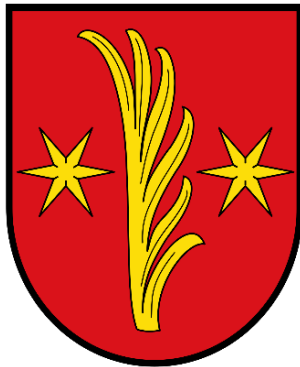
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

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 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.*

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.

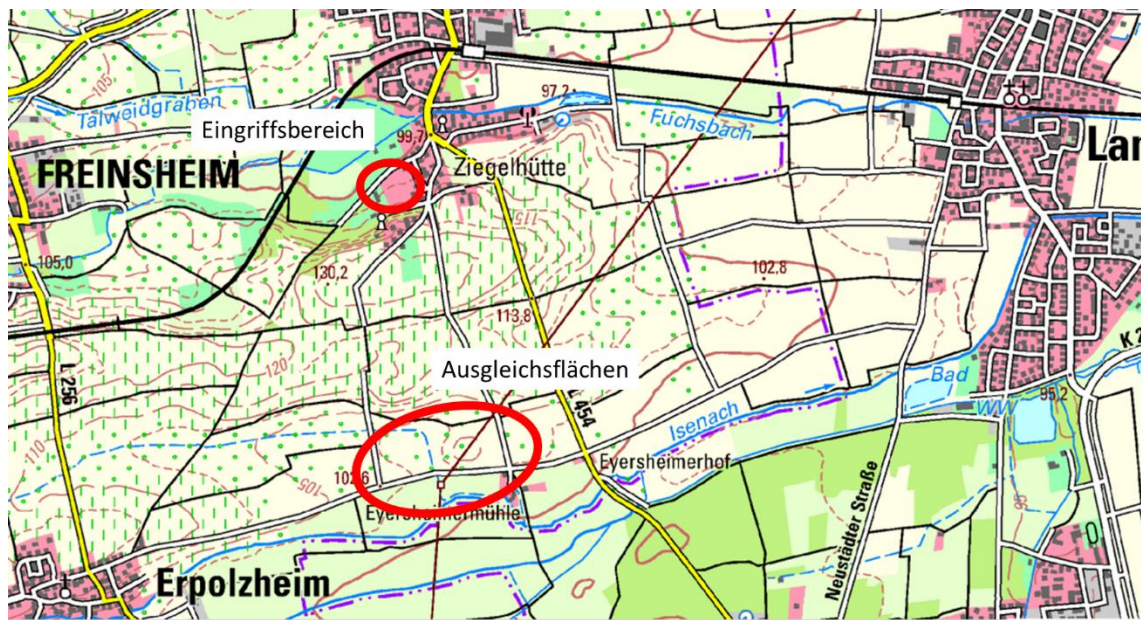
„Vorplanungen zu dem Flurbereinigungsverfahren Weisenheim a. Sd. Lamsheim I (Obst) haben gezeigt, dass agrarstrukturelle Missstände, z. B. die extrem starke Parzellierung des Gebietes, die bisherige Nutzungsform in vielen Fällen unwirtschaftlich machen. Dies führt zu einer Expansion des Gemüseanbaus 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.

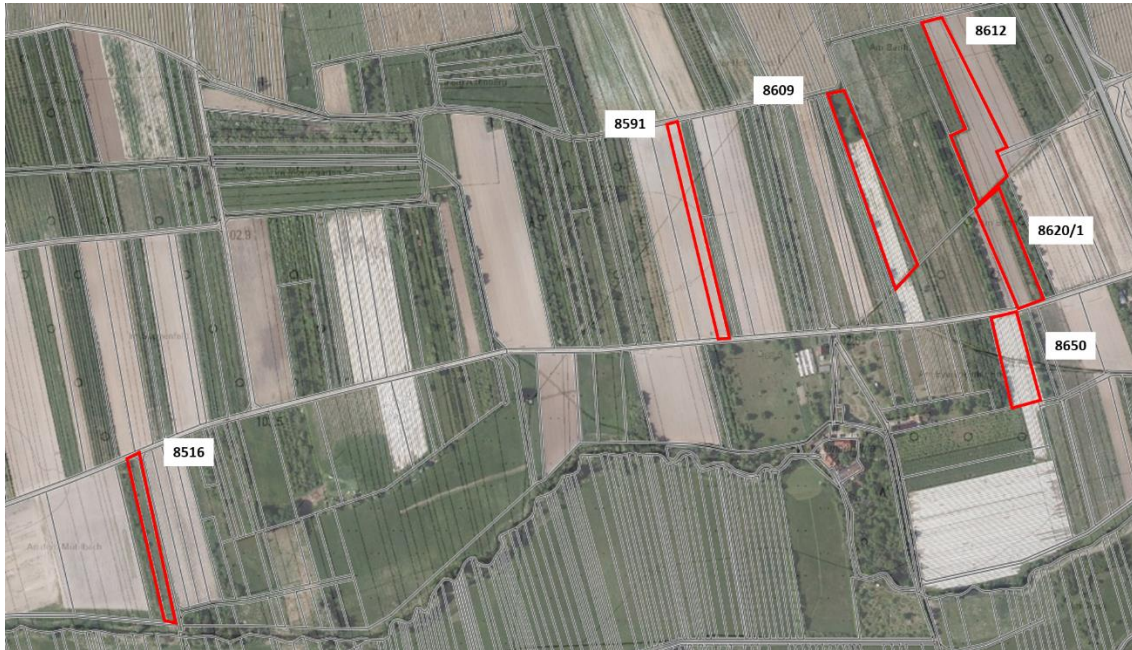
Hierzu stehen die gemeindeeigenen Flurstücke 8516, 8591, 8609, 8612, 8620/1 und 8650 der Flur 0 in der Gemarkung Weisenheim am Sand mit einer Gesamtgröße von 26.357 m² zur Verfügung.

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 angeböschet. 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.

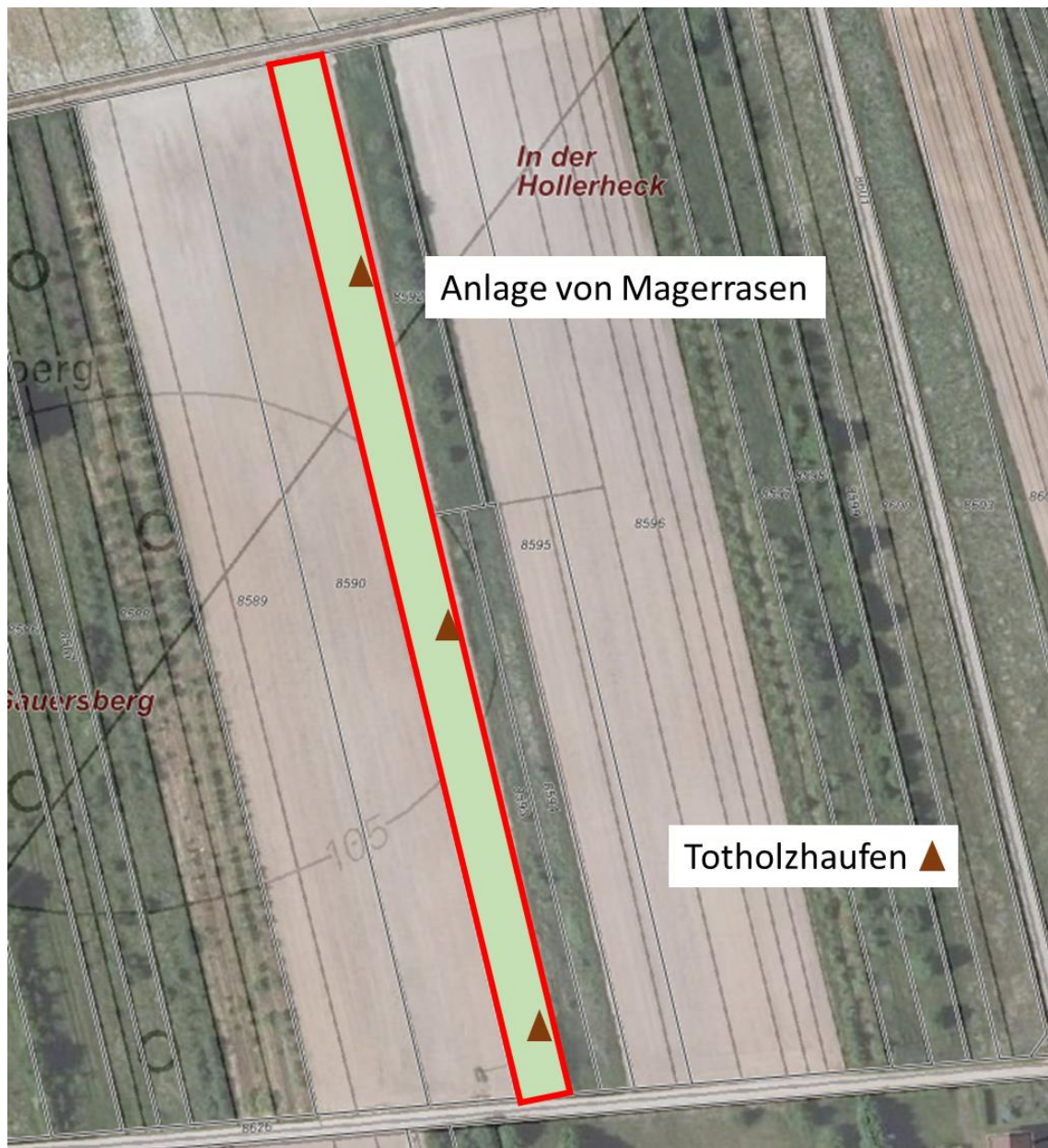
Hinweis: Es empfiehlt sich eine Anlage in den Randbereichen, um eine bestmögliche Pflege der Wiesen zu gewährleisten und hier keine Hindernisse zu errichten.



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.

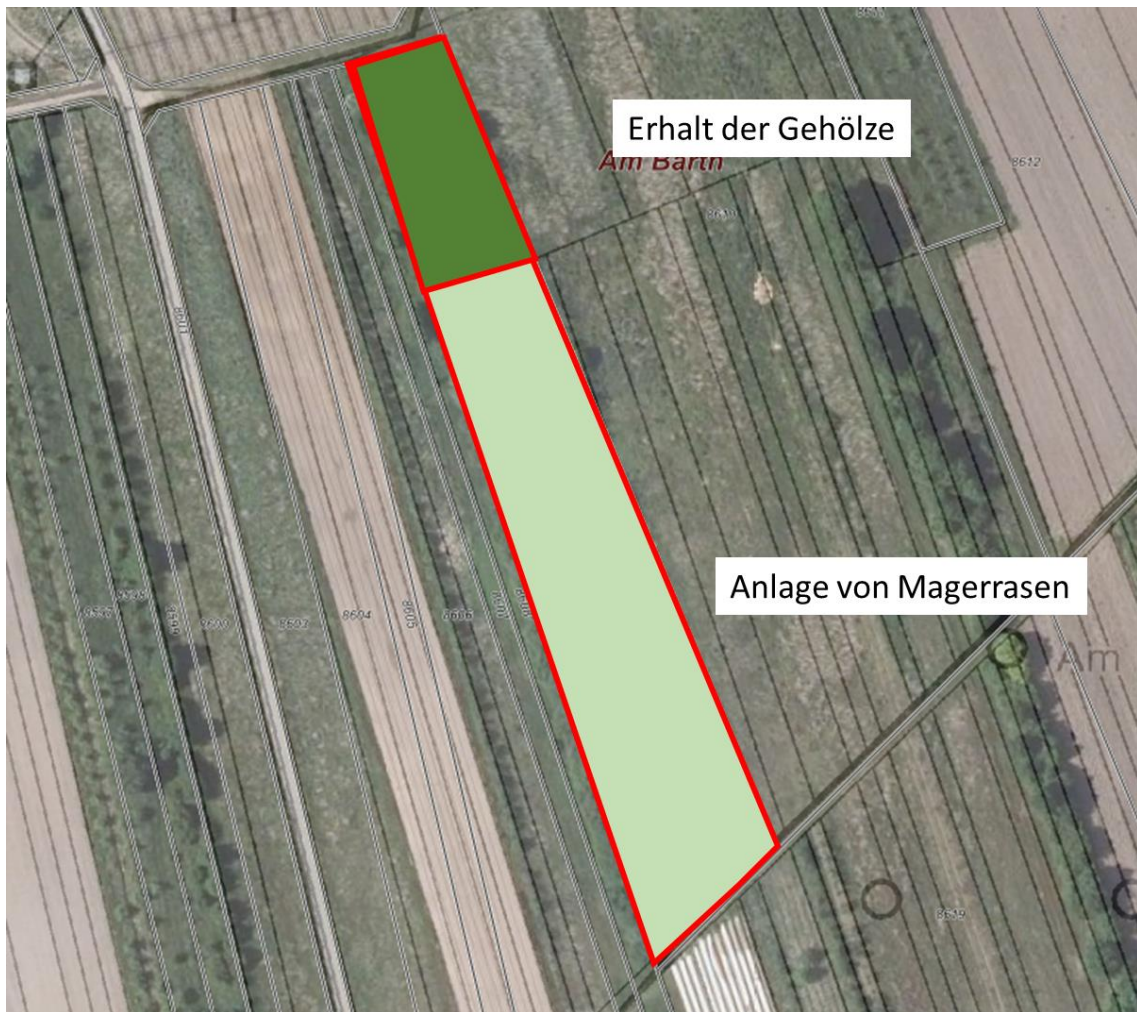
- **Entwicklung Magerrasen**

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

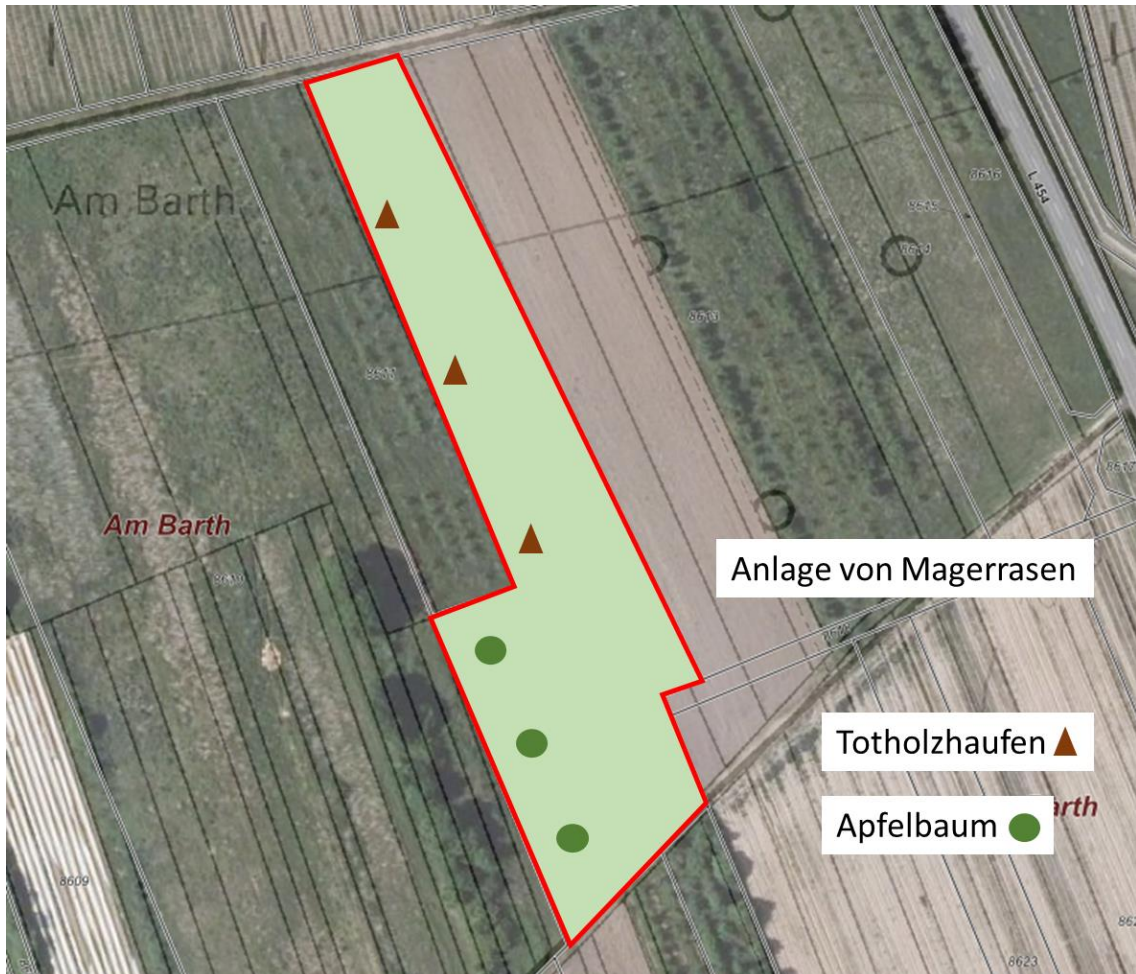
Es sind mindestens 3 Totholzhaufen anzulegen. Diese sind mit einer Grundfläche von jeweils 2 x 3 m zu errichten. Zunächst ist hierfür eine mindestens 75 cm tiefe Grube auszuheben, welche dann mit Ästen, Stämmen, Wurzelwerk von Baumarten mit hartem Holz befüllt wird. Diese Haufen müssen mindestens 150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

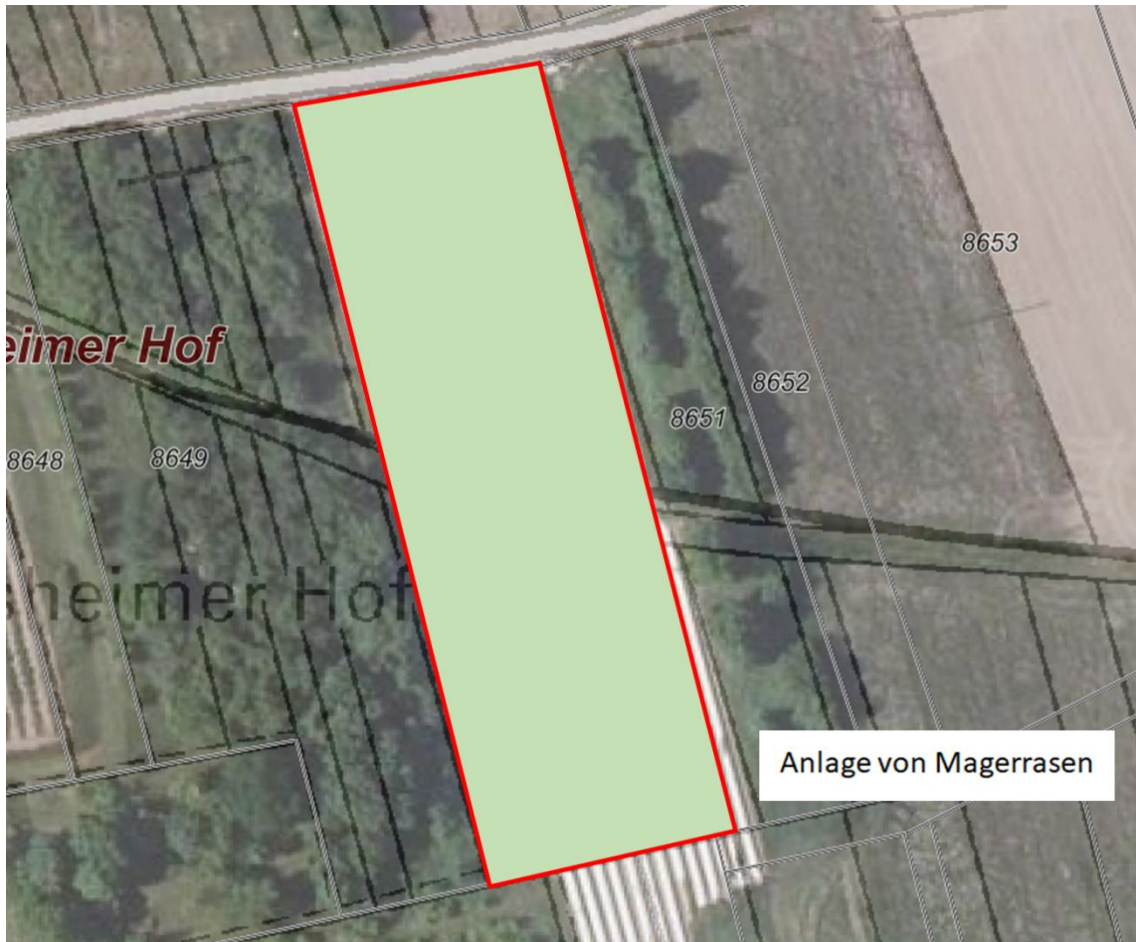
Entwicklungsmaßnahmen

- 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