



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

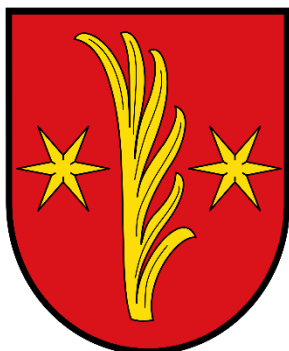
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

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).

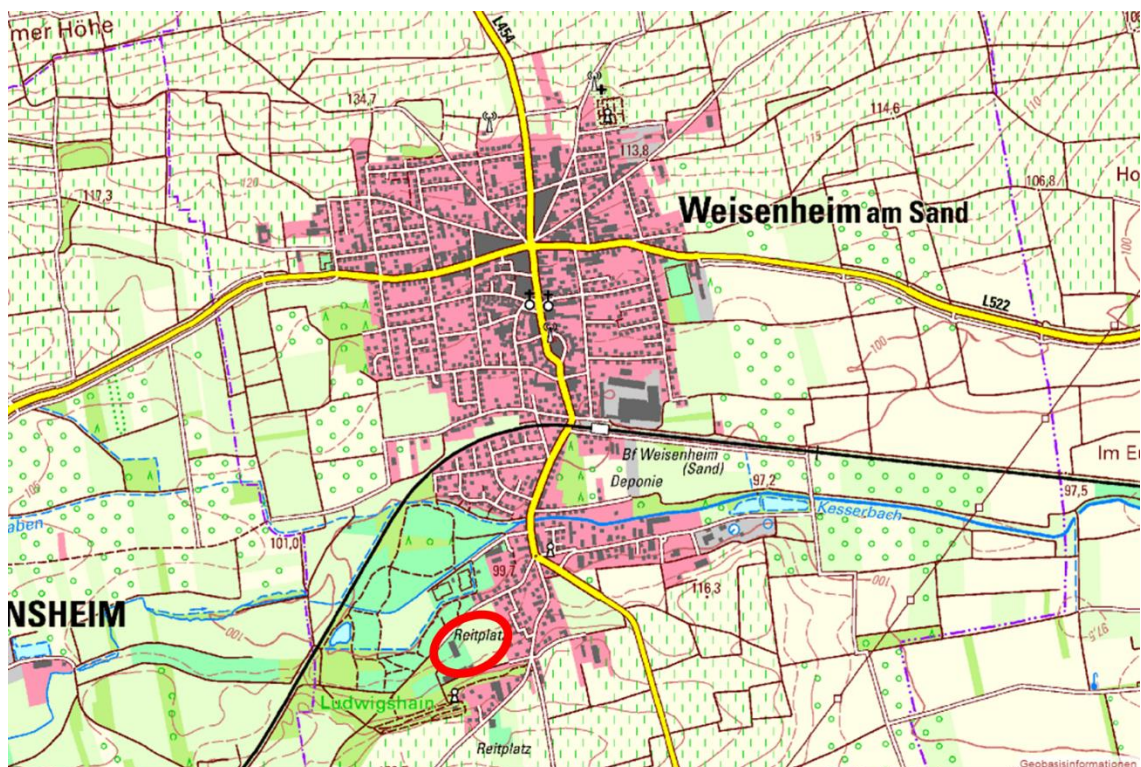
Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

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 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.
- 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.

2.2.5. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP)

- § 28 Ausgleich der Wasserführung Bei der Sicherstellung des geordneten Abflusses haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
- 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.

§ 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

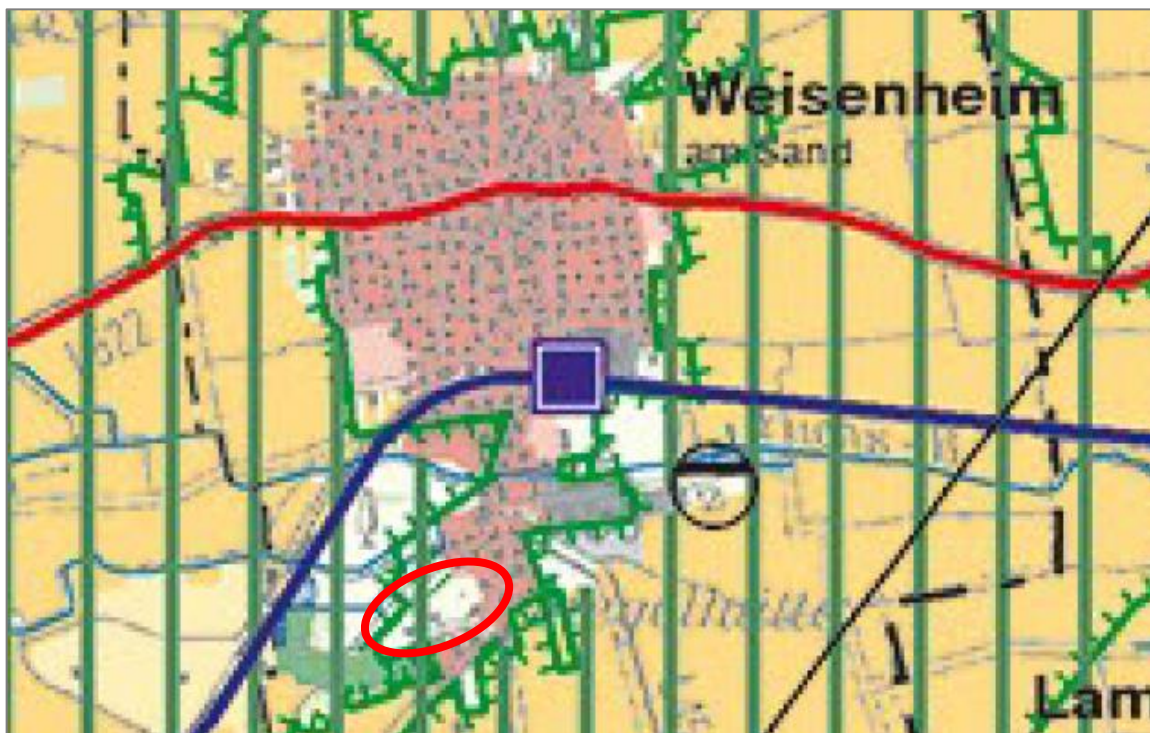
2.3.1. Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

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;

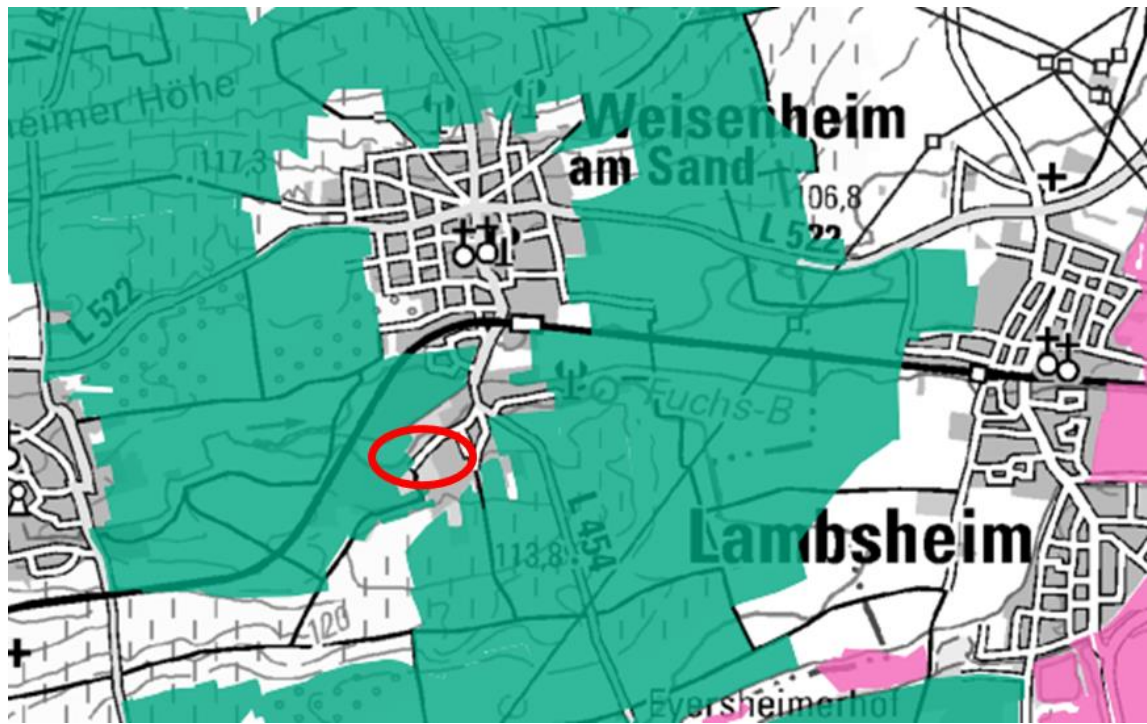
Quelle: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim

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)

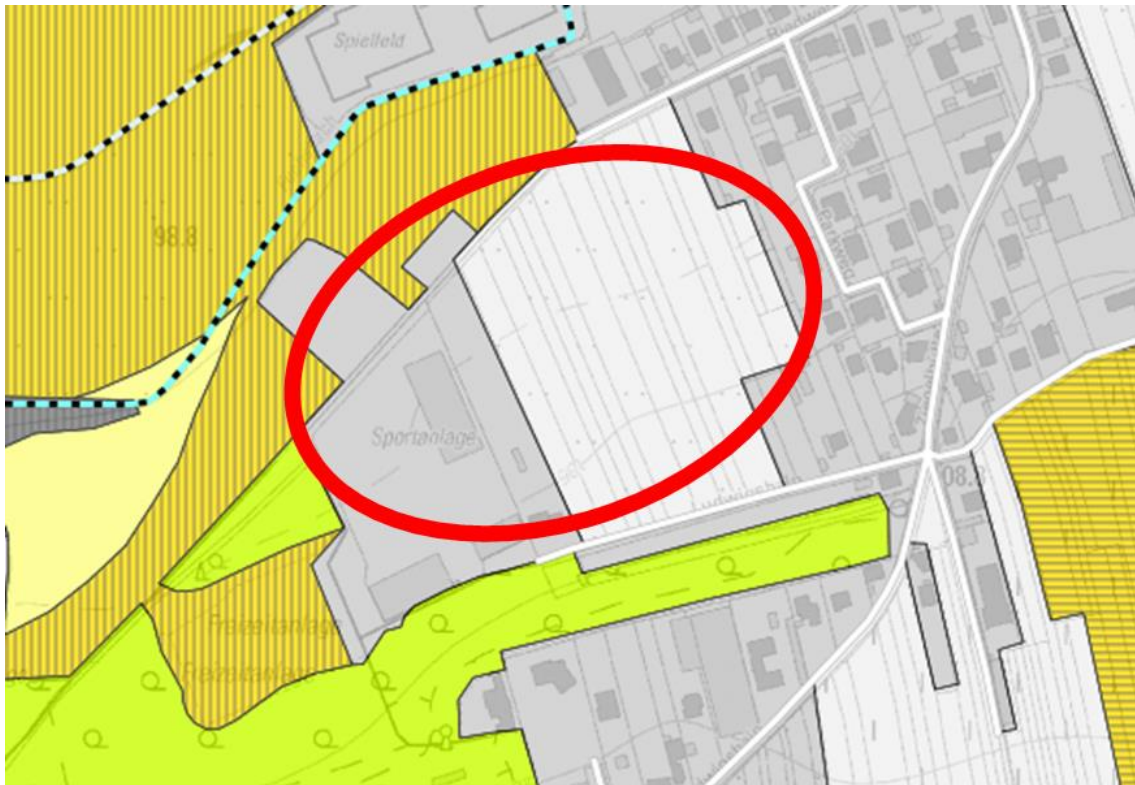
2.3.3.2 Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

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:

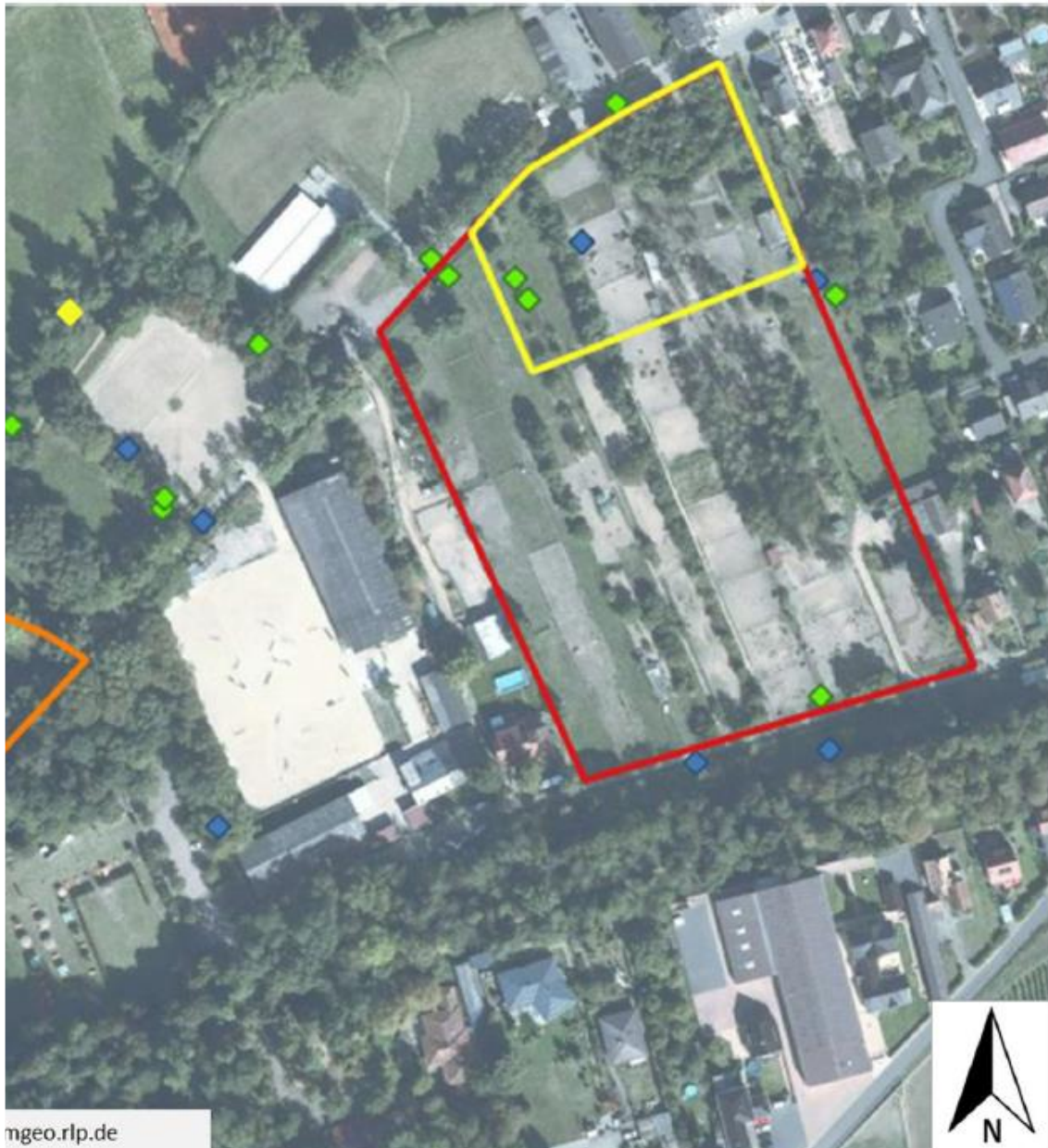
- Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen etc.
- Fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial bei Um- und Zwischenlagerung
- Schutz des Gewässers / Entwicklung der Uferzonen
- Rückhaltung und Versickerung 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

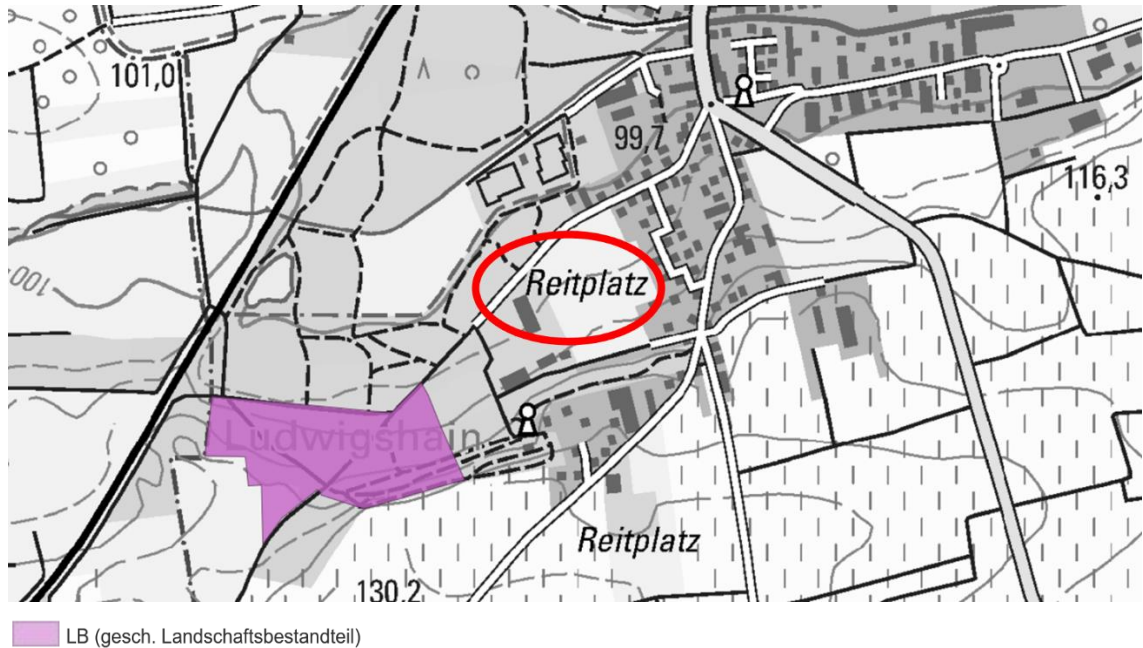
Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- 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:

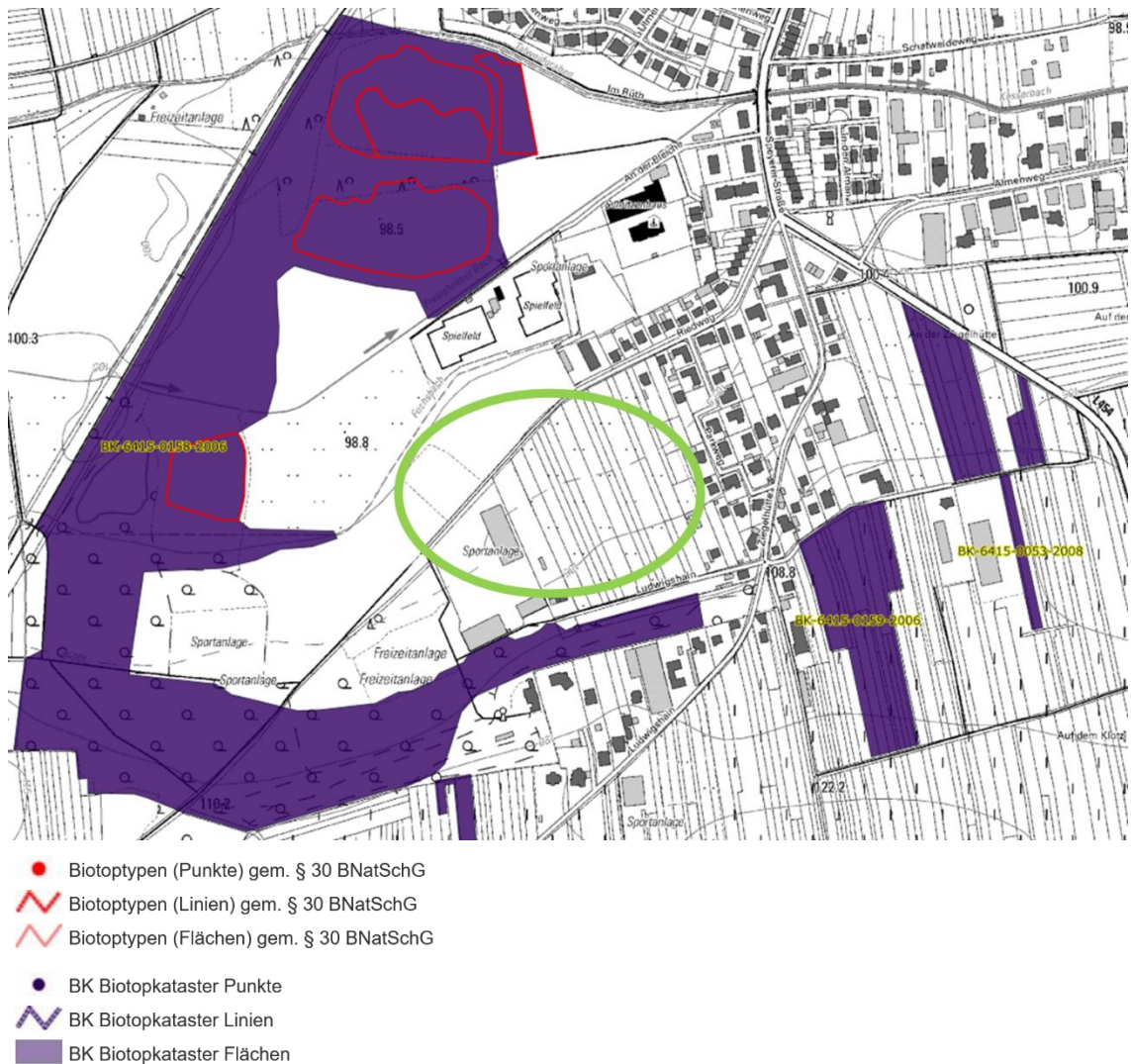
- „Feuchtwiese südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0622-2006)
- „Flutrasen südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0621-2006)
- „Feuchtwiese östlich Freinsheim“ (BT-6415-0605-20069)
- „Feuchtwiesenbrache nordöstlich Freinsheim“ (BT-6415-0604-2006)
- „Feuchtwiesenbrache südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0625-2006)

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

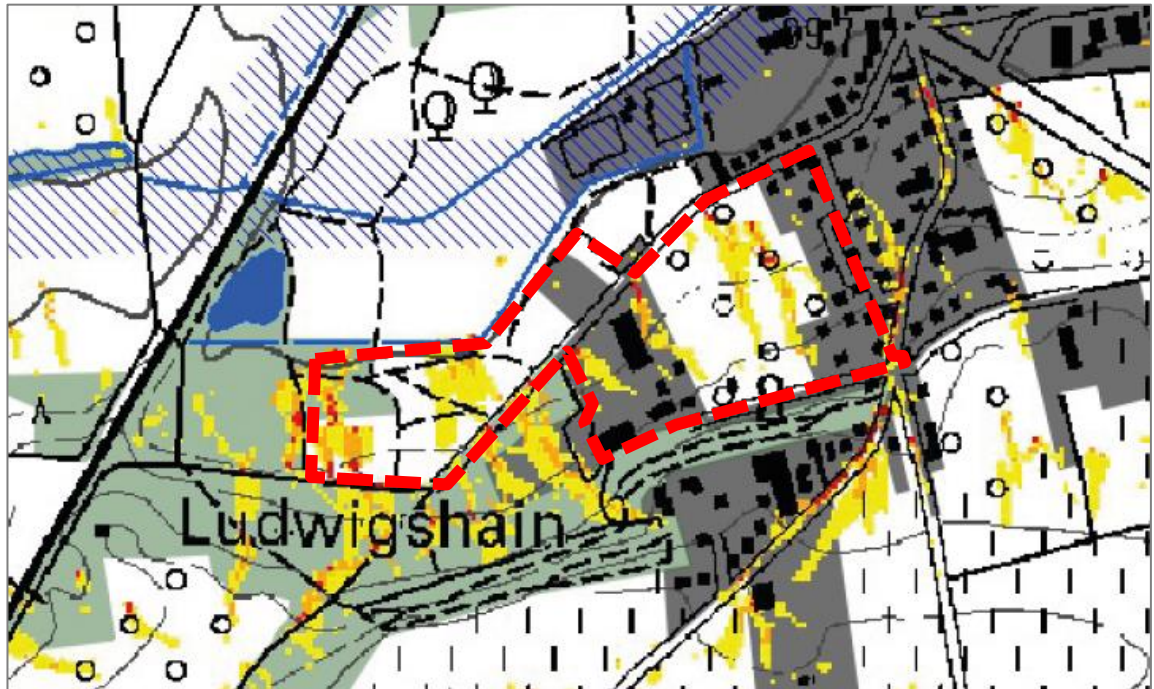
Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Ortsgemeinde noch bei der Verbandsgemeinde Freinsheim vor.

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 Merkmale				Bemerkungen
	vorhanden	Auswirkungen ja / nein	erhebliche Auswirkungen	
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.

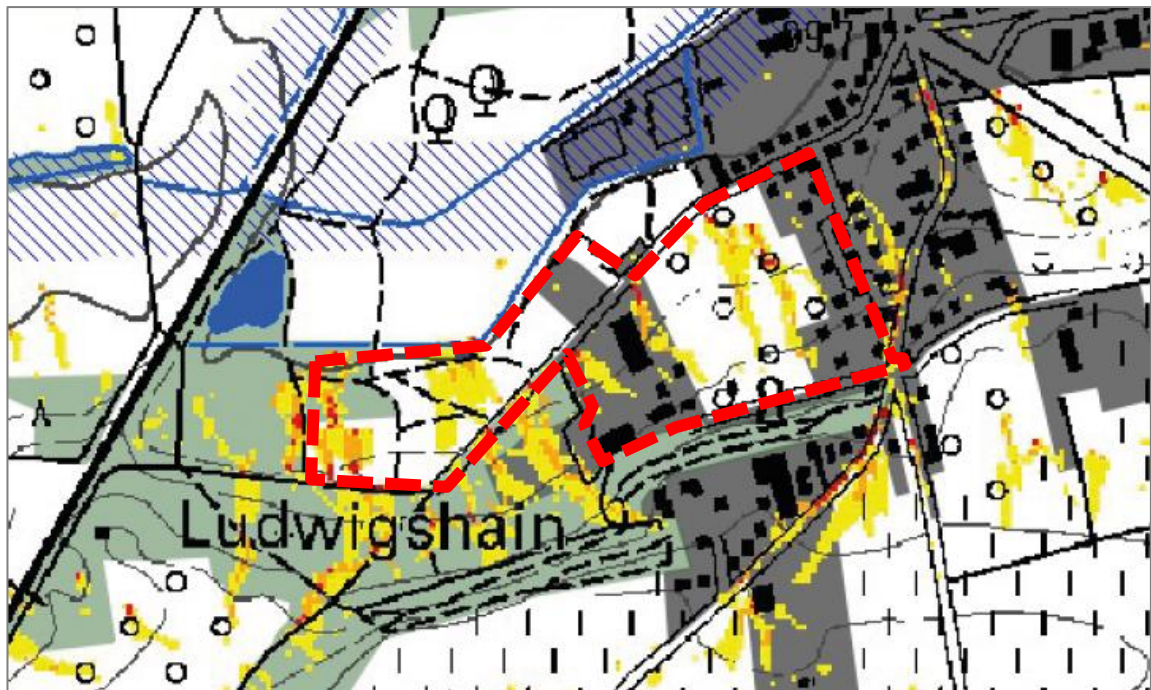
Bei Bedarf sollte eine projektbezogene Radonmessung durchgeführt werden. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

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 Wesentlichen 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-vernetzter-biotopsysteme/alzey-worms/>, abgerufen 02/2022