

**GEMEINDE  
OFFSTEIN**



## **Bebauungsplan „Achtzehn Morgen“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**RASTATT, IM NOVEMBER 2009  
PLANVERFASSER**

*F. Sch*



## RECHTSGRUNDLAGEN:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007, BGBl. I S. 2470.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007, BGBl. I S. 2470.
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler für das Land Rheinland-Pfalz (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DSchPflG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008, (GVBl. S.301)

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2008 GVBl. S. 79,81.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 54, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05. Oktober 2007, GVBl. S. 191.
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970, GVBl. S. 198, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Juli 2003, GVBl. S. 209.
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatsSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005, GVBl. Nr. 20 vom 12. Oktober 2005 S. 387.

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB / BauNVO)

### 1.1 Art der Baulichen Nutzung

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt, wird die mit WA bezeichnete Baufläche als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

#### 1.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von Nutzungen und baulichen Anlagen im WA:

Die in § 4 Abs. (3) Nrn.1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im zeichnerischen Teil dargestellt: GRZ: 0,4

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann nur insoweit Anwendung finden, wie es das jeweilige Baufenster und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulassen.

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt durch die Vorgabe der:

##### 1.2.2.1 Sockelhöhe

Sockelhöhe: max. 0,70 m<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Bezugspunkt: Oberfläche/Gradientenhöhe der fertigen Straße (Straßenmitte), von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Straßenachse) bis OK Erdgeschoss-Rohfußboden.

### 1.2.2.2 Wandhöhen (WH) an der Traufseite

Wandhöhe:	Satteldach	max. 6,25 m <sup>1)</sup>
	walmdach	
	<u>Pulldach</u> gegeneinander geneigt	
	Pulldach	max. 6,00 m <sup>2)</sup>

1) Gemessen von OK Erdgeschoss-Rohfußboden bis Schnittpunkt der Außenwand mit der UK Dachhaut.

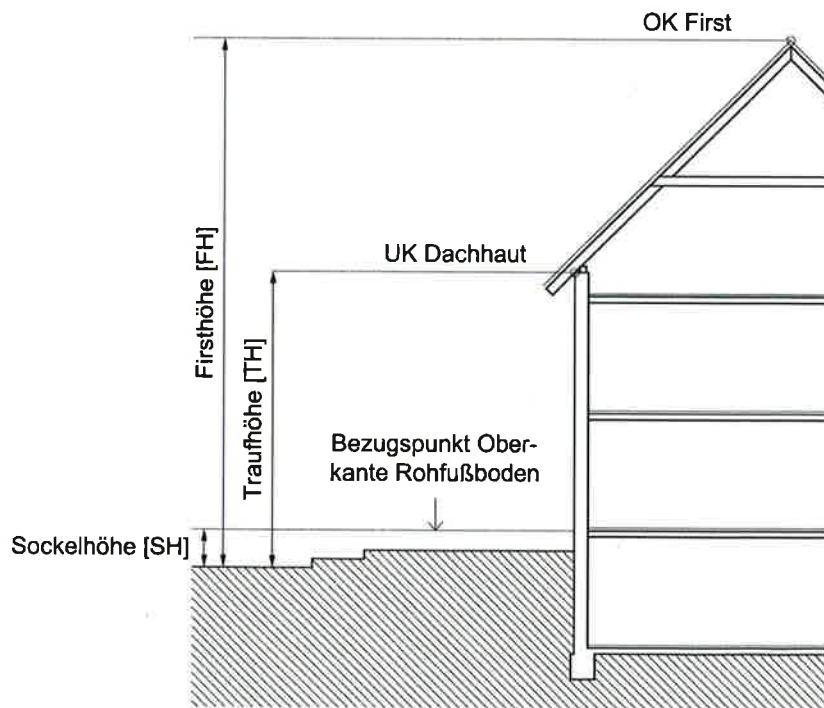
2) Gemessen an der niedrigeren Wandseite.

### 1.2.2.3 Firsthöhe (FH)

Firsthöhe:	Satteldach	max. 11,00 m <sup>1)</sup>
	walmdach	
	<u>Pulldach</u> gegeneinander geneigt	
	Pulldach	max. 8,00 m <sup>2)</sup>

1): Gemessen von OK Erdgeschoss-Rohfußboden bis Schnittpunkt der Außenwand mit der UK Dachhaut.

2): Gemessen an der höheren Wandseite.



Unmaßstäbliche Systemskizze

#### 1.2.2.4 Höchstgrenzen

Die Festsetzung der Sockel-, Wand- und Firsthöhen gelten als Höchstgrenzen.

### 1.3 Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### 1.3.1 Bauweise

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 1.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen (P) entlang der äußeren Grenzen des Gebietes sind von Bebauung freizuhalten und dienen der Eingrünung, als Immissionschutzstreifen gegenüber den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sowie zum Ausgleich der durch die Bebauung des Gebietes verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt. Diese sind entsprechend der Pflanzfestsetzungen zu bepflanzen und zu unterhalten. Jegliche bauliche Nutzung (z.B. die Erstellung von Garagen, die Anlage von Stellplätzen, die Errichtung von Gartenhäuschen, Lagerplätze aller Art) sowie die Versiegelung dieser Flächen ist unzulässig.
- b) Nicht überbaubare Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und zu unterhalten.
- c) Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

d)

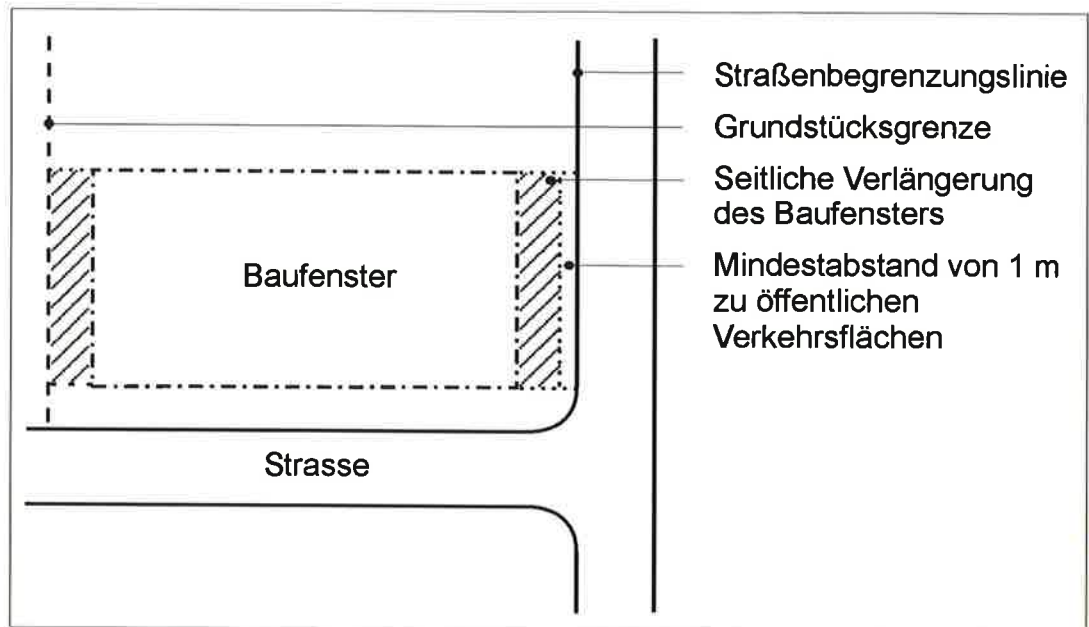
#### 1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

##### 1.4.1 Nebenanlagen

- a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Gartenhäuschen, Mülltonnenplätze, erforderliche Kleinkinderspielplätze u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup>.
- b) Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

##### 1.4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- a) Garagen sind nur in den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen (parallel zur zugeordneten Erschließungsstraße) zulässig.
- b) Garagen sind unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes (min. 5 m) nahe an den Erschließungsstraßen zu errichten. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche kann auf 3,00 m reduziert werden, wenn ein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen werden kann. Bei Parallelstellung zur Straße muss ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden.
- c) Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Rasengittersteinen / Rasenpflaster oder mit einer ähnlich gearteten wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen, um den Niederschlagsabfluss zu minimieren.



## 1.5 Wohneinheiten

### 1.5.1 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Höchstzahl von zwei zulässigen Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) festgesetzt.



## 1.6 Straßenbau, Aufschüttungen und Abgrabungen

### 1.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen (Straßen, Wege etc.) parallel zur Straßen- und Wegbegrenzungslinie Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese durch zweckentsprechende Abböschungen (Neigung 1:1,5 oder flacher) der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürlichen Geländebeziehungen anzupassen; die auf dem Baugrundstück hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen hat der jeweilige Eigentümer zu dulden. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Dies gilt auch für den geplanten landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Wendeweg im Osten des Gebietes, der jeweils an den bereits vorhandenen Weg im Süden und Norden angebunden wird. **wenngleich das Gelände weitgehend eben ist, wird die Wegoberfläche in geringem Maß über dem umgebenden Gelände liegen.**

### 1.6.2 Stützbauwerke, Betonstützfüße

Unterirdische Stützfüße / Stützbauwerke, die zur Abstützung der Randbefestigungen an öffentlichen Verkehrswegen auf den Baugrundstücken erforderlich werden, sind von den Grundstückseigentümern ohne Entschädigung zu dulden.

## 1.7 Flächen für die Landwirtschaft

Der nördliche und östliche Randbereich wird gemäß § 9, (1), Ziffer 18a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (LBauO)

### 2.1 Dachgestaltung und Bauform

#### 2.1.1 Dachform

Als Dachformen sind für alle baulichen Anlagen Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD) und gegeneinander geneigte Pultdächer (ggPD; maximaler Höhenversatz des Hauptfirstes 1,00 m) zulässig.

#### 2.1.2 Dachneigung:

Die zulässigen Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

Satteldach, Walmdach	
Pultdach gegeneinander geneigt:	28 – 45°
Pultdach:	5 – 15°

#### 2.1.3 Hauptfirstrichtung

Entsprechend der Eintragung im „zeichnerischen Teil“ kann die Hauptfirstrichtung zwischen W – O und N – S (parallel bzw. rechtwinklig zur Haupterschließungsstraße) gewählt werden. Geringfügige Abweichungen von der Hauptfirstrichtung bis zu 5° sind zulässig. Nebenfirste für Gauben, Zwerchhäuser etc. können abweichend von der festgelegten Hauptfirstrichtung angeordnet werden.

#### 2.1.4 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Dreiecks-, Schlepp- oder Trapezgauben ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Es dürfen nur Einzel- oder Doppelgauben bis zu einer maximalen Einzelbreite von 2,60 m, maximal jedoch bis zu einem Drittel der Länge der zugehörigen Wandfläche errichtet werden.

Der Abstand der Dachaufbauten zur Giebelaußenwand muss mindestens 2,00 m betragen.

Über die Traufe hinausgehende Giebelwände müssen unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

## 2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude

Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind unzulässig.

## 2.3 Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Wohnwege etc.) sind nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m über dem Niveau der geplanten Straßenoberfläche und mit Heckenpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig.

Entlang der äußeren Gebietsgrenzen (Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen sowie zu Wirtschaftswegen) sind innerhalb der privaten Grünflächen nur offene Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe und Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,60 m (südliche Grenze) bzw. 2,00 m (nördliche und östliche Grenze) zulässig. Bei der Anlage der Einfriedigungen (insbesondere Heckenpflanzungen) sind die Abstände nach dem LandesNachbarRechtsGesetz (§§ 42 - 46), Rheinland-Pfalz zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anlage von Einfriedigungen entlang von Wirtschaftswegen.

### **3 LANDESPFLEGERISCHE MAßNAHMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND NR. 25 BAUGB)**

#### **3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind von der Gemeinde im Anschluss an den Beginn der Erschließungsmaßnahmen – spätestens jedoch bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode – durchzuführen.

#### **3.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **3.2.1 Private Grundstücksflächen**

Auf den privaten Grundstücken ist je Grundstück mindestens ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum – vorzugsweise Obstbaum – zu pflanzen (je angefangene 400 m<sup>2</sup> ein Baum; siehe Artenliste Anhang 1).

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist ein 5,00 m breiter Streifen mit einer geschlossenen zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern und ortstypischen Ziersträuchern zu je 50 % sowie einzelnen Bäumen II. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten. Die Darstellung in zeichnerischen Teil ist beispielhaft; bei der Anpflanzung ist das Pflanzschema anzuwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die Ziersträucher sind in Richtung der Bebauung einzubringen (siehe Artenliste Anhang 1).

#### **3.3 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen des § 1a Abs. 3 Bau GB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Der Eingriff in Natur, Boden und Landschaft beläuft sich bezogen auf die versiegelte Fläche wie folgt:

Private Bauflächen (überbaubare Grundstücksfläche): 69,11 %, 8.694 m<sup>2</sup>

Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen ohne Begleitgrün, etc.): 30,89 %, 3.885 m<sup>2</sup>

Dem Eingriff wird die Ausgleichsfläche Flur 3, Flurstück 75 in der Gemarkung Offstein in einer Größe von 1.900 qm zugeordnet. Auf dieser Fläche ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Die Fläche ist Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos.

Die Ausgleichsfläche, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 69,11 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

Die Refinanzierung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen. Sollte eine privatrechtliche Erschließung des Gebietes nicht zustande kommen, legt die Ortsgemeinde Offstein diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Baugrundstücke verteilt.

#### 4 HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

##### 4.1 Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

###### 4.1.1 Auffüllungen und Chemikalienreste

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden“) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial), aufbereitetem und nachgewiesenermaßen unbedenklichem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen oder unbelastetem Unterboden (Aushubmaterial) vorgenommen werden.

Bei Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben) verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber usw.) etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

###### 4.1.2 Lagern von wassergefährdenden Stoffen

Die Lagerung oder Ansammlung wassergefährdender Stoffe ist unzulässig.

3. Bodenschutz und abfallwirtschaftliche Belange

#### 4.2 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden sollte innerhalb des Wohngebietes deshalb auch durch die Wiederverwendung des anfallenden Erdaushubes innerhalb des Baugebietes Rechnung getragen werden.

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und auf dem Baugelände zwischenzulagern und möglichst wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreisen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung vom humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

#### 4.2.1 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung verwendet werden.

#### 4.3 Wasserwirtschaft

##### 4.3.1 Minderung der Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Versiegelte Flächen sind – wo dies möglich ist – zu angrenzenden Frei- oder Grünflächen hin zu neigen. Das anfallende Oberflächenwasser (unbelastetes Niederschlagswasser) ist, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten.

Hierzu sollten Oberflächenbefestigungen, dort wo die Gefahr eines Schadstoffeintrages in den Untergrund nicht besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Ein- und Ausfahrten, Stellplätzen etc. werden wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit groben Fugen (Splittfugenpflaster) oder Vergleichbares empfohlen.

##### 4.3.2 Rückhaltung von Oberflächenwasser

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses aus dem Plangebiet wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser z.B. von Dachflächen in Zisternen – Richtgröße ca. 5 m<sup>3</sup> Volumen pro Baugrundstück – zu sammeln und als Brauchwasser für Gartenbewässerung, Toiletten, Reinigungszwecke etc. einzusetzen.

#### 4.4 Altlasten, Bodenbelastungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Hinweise auf Altlasten vor. Auch haben sich im Zuge der Grabungsarbeiten des Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung historischer Funde keine Hinweise auf Altlasten bzw. Bodenbelastungen ergeben. Sollten bei



Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so sind umgehend die zuständigen Behörden zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind ebenfalls zu melden.

#### 4.5 Baugrund

Die SGD hat darauf hingewiesen, dass der Grundwasserflurabstand nur 3 m beträgt. Zum Schutz vor Vernässung können Bauwerksabdichtungen gegen drückendes Wasser erforderlich werden.

Es wird empfohlen, für die einzelnen Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 1054 Ausgabe 2005 -01 an den Baugrund sind zu beachten. Auf die Pflicht des Bauherren bzw. des beauftragten Architekten zur vorherigen Erforschung der Grundwasserverhältnisse des Baugrunds und dessen Versickerungsfähigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

#### 4.6 Denkmalpflege – Archäologische Funde / Befunde

Sollten im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes archäologische Funde gemacht werden, so sind diese umgehend der Archäologischen Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer) mitzuteilen; bei noch vorhandenen Bodenspuren sind die Baumaßnahmen kurzfristig bis zum Eintreffen eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege einzustellen.

Rastatt, den 20.11.2007  
ergänzt Oktober 2009  
KUG-Ingenieure

Offstein, den 12. Okt. 2009

i.v. ....  
.....  
.....

Planer: M. Fraß

.....  
.....  
.....  
Ortsbürgermeister: Kuhn



## ANHANG: ARTENLISTE / PFLANZENLISTE

### Bäume im Bereich der Privatgrundstücke / privaten Grünflächen

Feldahorn	↑	Acer campestre
Spitzahorn		Acer platanoides
Bergahorn		Acer pseudoplatanus
Schwarzerle		Alnus glutinosa
Hainbuche	↑	Carpinus betulus
Esche		Fraxinus excelsior
Obstbäume, Walnuss		heimische Sorten Juglans regia
Traubenkirsche		Prunus padus
Stieleiche		Quercus robur

↑ Gehölze II. Ordnung

### Kletterpflanzen

(zur Begrünung von Garagen, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Erschließungsstraßen)

Waldrebe	Clematis - Sorten
Geißblatt	Lonicera - Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus - Sorten
Knöterich	Polygonum aubertii
Glyzine	Wisteria sinensis

### Heimische Sträucher

Kornelkirche		Cornus mas
Hartriegel		Cornus sanguinea
Haselnuss		Corylus avellana
Pfaffenhütchen	▼	Euonymus europaeus
Liguster	▼	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	▼	Lonicera xylosteum
Heckenrose		Rosa canina
Salweide		Salix caprea
Holunder		Sambucus nigra
wolliger Schneeball	▼	Viburnum lantana

Die mit ▼ gekennzeichneten Gehölze sind giftig!

### Ortstypische Ziersträucher

Felsenbirne		Amelanchier canadensis
Deutzia		Deutzia - Arten
Forsythie		Forsythia intermedia
Kolkwitzie		Kolkwitzia amabilis
Goldregen	▼	Laburnum - Arten
Philadelphus - Arten		Pfeifenstrauch (Falscher Ja:
Alpenjohannisbeere		Ribes alpinum 'Schmidt'
Blutjohannisbeere		Ribes sanguineum 'Atrorubens'
Apfelrose		Rosa rugosa
Spiraea		Spiraea - Arten
Flieder		Syringa vulgaris
Schneeball	▼	Viburnum - Arten
Weigela		Weigela - Arten

Die mit ▼ gekennzeichneten Gehölze sind giftig!

# Inhalt

Umweltbericht	2
Vorbemerkungen	2
Beschreibung des Planvorhabens	2
Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	2
Darstellung rechtlich normierter umweltrelevanter Ziele und deren Umsetzung	3
Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	4
Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	5
Schutzgut Boden	5
Schutzgut Wasser	7
Schutzgut Klima und Luft	9
Schutzgut Orts-/Landschaftsbild	11
Schutzgut Arten und Biotoppotenzial	13
Schutzgut Mensch	14
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	16
Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	17
Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	17
Eingriffsbilanzierung	17

## UMWELTBERICHT

### Vorbemerkungen

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) geprüft. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung führt dementsprechend alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht als unselbständigen Teil der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. Die Inhalte dieses Umweltberichtes orientieren sich an den in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB enthaltenen Mindestanforderungen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für den Bebauungsplan „18 Morgen“ dargestellt. Eine Umweltprüfung aus einem vorgelagerten Raumordnungs- oder Flächennutzungsplanverfahren liegt für das Plangebiet nicht vor.

### Beschreibung des Planvorhabens

#### Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist ein 2,15 ha großes Gebiet nordöstlich der bebauten Ortslage von Offstein. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Anschluss an das bestehende Neubaugebiet „Am Hasenhöhlchen“ und grenzt unmittelbar östlich an die Wohnbebauung der Mozartstraße an.

Das Ziel der Bebauungsplanung „18 Morgen“ ist die Schaffung der baurechtlichen Grundlage zur Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Am Hasenhöhlchen“ nach



Norden. Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 1 Abs. 3 sowie § 2 Abs.1 und Abs. 4 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die wesentlichen Ziele der Bebauungsplanung liegen in folgenden Bereichen:

- Steuerung der zulässigen Nutzungen durch Festlegung der Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“
- Festlegung von überbaubaren Flächen, des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO aus. Innerhalb des Gebietes werden neben den allgemein zulässigen Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt worden.

#### **Darstellung rechtlich normierter umweltrelevanter Ziele und deren Umsetzung**

Besonders geschützte Biotoptypen, oder Naturbestandteile kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Gebiete auf Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Gebiete) sind innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden und werden somit von der Planung nicht berührt. Gleiches gilt für Gebietsvorschläge für EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der Umsetzung der europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Das Landesentwicklungsprogramm IV formuliert keine unmittelbar auf das Plangebiet wirkende Zielvorgaben.

Der Regionale Raumordnungsplan „Rheinessen Nahe“ weist die unmittelbare Umgebung des Plangebietes als „Regionalen Grünzug“ und die östlich in Richtung Heppenheim liegenden Flächen als Grünzäsur aus. Östlich und nördlich des Plangebietes grenzen Vorrangflächen für die



Landwirtschaft an. Diese werden von der vorliegenden Bebauungsplanung nicht tangiert.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim<sup>1</sup> ist das Plangebiet mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim stellt in diesem nördlichen Bereich das Erfordernis der landschaftsgerechten Einbindung von Bauflächen durch Grünzonen dar. Der Bebauungsplan entspricht demnach nur teilweise den Entwicklungsvorgaben des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan ist daher fortzuschreiben.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan beurteilt die Ausweisung der Wohnbaufläche insgesamt als unproblematisch. Die hier formulierten Zielvorstellungen wie insbesondere die Ausbildung eines begrünzten Ortsrandes werden in der Bebauungsplanung beachtet.

Für das Bebauungsplanverfahren „18 Morgen“ ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 18,19 BNatschG und dem LNatschG Rheinland-Pfalz zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden - soweit erforderlich - entsprechende Festsetzungen als rechtsverbindliche Vorgaben aufgenommen.

#### **Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden neben den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen bestehende Bestandserhebungen aus vorangegangenen Planungsverfahren zur Beurteilung des derzeitigen und zukünftigen Umweltzustandes herangezogen.

Außerdem wurde das Vorhaben auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Monsheim sowie des Regionalplans „Rheinessen - Nahe“ beurteilt. Die bereits bestehenden Umweltziele wurden durch die Auswertung der entsprechenden Fachplanungen, der übergeordneten städtebaulichen Pläne sowie des Baugesetzbuchs er-

---

<sup>1</sup> Stand d. Fortschreibung Juni 2006

mittelt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung verbal argumentativ. Zur Bewertung der Erheblichkeit werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.<sup>2</sup> Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich als hoch eingestuft. Auf Grundlage dieser Daten folgte die Überprüfung der Planung hinsichtlich Vermeidungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die soweit planungsrechtlich zulässig, als Festsetzungen in die Planung integriert wurden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass einige erforderliche Informationen nicht aus vorhandenen Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit abgeleitet werden konnten. Viele Angaben beruhen auf örtlichen Erfahrungswerten und sachgerechten Abschätzungen.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB gewonnenen Informationen zum Umweltzustand und zu den erwarteten Auswirkungen der Planung finden im Umweltbericht ihren Niederschlag.

### **Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **Schutzgut Boden**

##### **Beschreibung**

Die Fläche des Plangebietes liegt im Bereich der Löß- und Lößlehm-  
böden

Art des Gesteins / der Ablagerung: Löß, z. T. verlehmt

Bodentypengesellschaft:

Haupttyp: brauner Tschernosem

Nebentyp: Pararendzina, Rigosol, Pseudogleye

Bodenarten:

Hauptart: Schluff

Nebenarten: Lehm,

Geologische Altersstellung: Pleistozän

---

<sup>2</sup> Bayrisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, S. 13



Das Plangebiet weist eine sehr geringe Neigung in Richtung Nordosten auf. Das Gebiet liegt in einer Höhenlage zwischen 135 – 134 m ü. NN.

Die Erosionsgefährdung der Böden ist insgesamt als „mittel“ einzustufen. Dies gilt aufgrund der sehr geringen Geländeneigung weniger für die Erosionsgefährdung unter dem Einfluss von Niederschlägen als durch Windangriff, vor allem bei anhaltender Trockenheit und offenliegenden Böden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Boden ergeben sich im Plangebiet insbesondere aus der Bewirtschaftungsform (landwirtschaftliche Flächen / Düngung bzw. Biozideintrag) sowie durch die Verdichtung des Bodens mit landwirtschaftlichen Geräten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine registrierten Altablagerungen vorhanden<sup>3</sup>.

### Auswirkungen der Planung

Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen wird maßgeblich durch die mit der Überbauung verbundene Versiegelung bzw. Verdichtung der Böden bestimmt. Durch die zusätzliche Errichtung von Wohngebäuden und die Anlage von Erschließungsstraßen wird eine über die bisherige Situation hinausgehende Versiegelung ermöglicht und somit die wesentlichen Austauschfunktionen zwischen Boden und Atmosphäre verhindert. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt oder ganz unterbunden.<sup>4</sup> Dies betrifft den Austausch von Wasser durch Versickerung und Verdunstung, die Luftaustauschprozesse und die biotischen Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna. Daraus resultieren drei Auswirkungsbereiche:

- Wasserhaushalt
- Ortsklima
- Flora und Fauna

### Ergebnis

---

<sup>3</sup> Stellungnahme der SGD – Süd v. 23.04.2008

<sup>4</sup> Vgl. Book, Bodenschutz in der räumlichen Planung, S. 7 ff; Difu, Umweltberichte, Teil G – Bodenschutz, S. 5

Da die Realisierung des Plangebietes mit einer umfangreichen Neuversiegelung (potenziell ca. 0,7 ha) verbunden sein wird, kann von einer deutlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung ausgegangen werden. Trotz der Einschränkung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen infolge des bisherigen Dünger- und Biozideintrags durch die landwirtschaftliche Nutzung, ist die zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als mittel - hoch einzustufen. Der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden infolge der Versiegelung ist funktional nur durch die Entsiegelung von Flächen zu erreichen. Sofern geeignete Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, sind zumindest solche Maßnahmen zum Ausgleich vorzusehen, die auf eine Verbesserung beeinträchtigter Bodenfunktionen abzielen.

## Schutzgut Wasser

### Beschreibung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 450 - 550 mm pro Jahr und zählt damit zu den trockensten Gebieten des Landkreises. Die höchsten Niederschlagsmengen fallen in der Hauptvegetationsperiode zwischen Mai und Juli. Aufgrund der anstehenden Böden kann nur ein Teil der Niederschlagsmengen im Plangebiet versickern. Der nicht versickernde bzw. verdunstende Teil des Niederschlagswassers fließt in Richtung Südost zum Eisbach, im weiteren Verlauf „Altbach“ und letztlich bei Worms dem Rhein zu.

Die tertiären Mergel und Tone des rheinhessischen Tafel- und Hügellandes haben als Poren- und Kluftgrundwasserleiter<sup>5</sup> nur geringe bis sehr geringe Bedeutung. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 25 bis 40 mm/Jahr niedrig.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 3,0 m unter Ok Gelände.

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz: Gewässerkundliches Grundmessnetz. 1989

<sup>6</sup> Stellungnahme SGD Süd . 28.04.2008

Das Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme von Wirtschafts-  
wegabschnitten sowie einem Wohnhaus im Norden und einem  
Wohngebäude mit einer landwirtschaftlichen Halle im Süden  
frei von Versiegelungen. Aufgrund der vorherrschenden, re-  
lativ bindigen Böden und der Vegetationsarmut auf intensiv  
genutzten (Reb)Flächen ist die Wasseraufnahmefähigkeit  
mittelhoch. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität in-  
nerhalb des Plangebietes resultieren im wesentlichen aus  
dem Eintrag von Düngemitteln und Bioziden. Das nachfolgen-  
de Gewässer (außerhalb des Plangebietes), der Eisbach ist  
im Bezug auf seine Gewässergüte in der Gewässergütekarte  
des Landes Rheinland Pfalz auf Höhe der Ortslage Offstein  
mit „mäßig belastet“ klassifiziert.<sup>7</sup>

Als langfristiges Entwicklungsziel ist die Sicherung bzw.  
Wiederherstellung von funktionsfähigen Wasserkreisläufen  
sowohl als Grundwassersysteme wie auch als natürliche  
Oberflächengewässersysteme zu nennen.

### Auswirkungen der Planung

Durch die zu erwartende Neuversiegelung bisher offen lie-  
gender Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,7 ha wird  
mehr Niederschlagswasser konzentriert anfallen. Die gerin-  
ge Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist für die voll-  
ständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers  
innerhalb des Plangebietes nicht geeignet. Es wird Ober-  
flächenwasser aus dem Gebiet abzuschlagen sein.

Dazu sind die Einrichtung eines Stauraumkanals unter der  
Erschließungsstraße mit einem Volumen von ca. 125 qbm und  
nachfolgend der Anschluss an den Regenwasserkanal „Am Ha-  
senlauf“ vorgesehen. Der Drosselabfluss an das Retentions-  
becken „Am Hasenhöhlchen“ schafft insgesamt ein Retenti-  
onssystem, das eine unverträgliche Belastung der nachge-  
schalteten Vorflut (Eisbach) vermeidet<sup>8</sup>.

Die zusätzliche Versiegelung führt zu Beeinträchtigungen  
der Grundwasserneubildung.

Es kann innerhalb der Baustellen und der Baustellen-  
einrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schad-

<sup>7</sup> Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz: Gewässergütekarte Rheinland-Pfalz. 2004. Online im  
Internet: <http://www.wasser.rlp.de/wasserschutz/gewaesserguete.html>

<sup>8</sup> Das Entwässerungskonzept wurde im April 2007 mit der SGD – Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft,  
Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz im Detail abgestimmt.

stoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen, etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

## Ergebnis

Aufgrund der Vorbelastung des Wasserhaushaltes und der geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildung innerhalb des Geltungsbereichs auf der einen Seite und den potenziellen Neuversiegelungsmöglichkeiten innerhalb des Gebietes auf der anderen Seite können Umweltauswirkungen von insgesamt geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser erwartet werden.

## Schutzgut Klima und Luft

### Beschreibung

Die Funktion des Plangebietes für das örtliche Klima ist nur von geringer Bedeutung, da es auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nur jahreszeitlich bedingt zur Entstehung von Kaltluft kommt. Darüber hinaus ist die räumliche Ausdehnung gering.

Beeinträchtigungen für das lokale Klima ergeben sich innerhalb des Plangebietes durch das weitgehende Fehlen von Dauergrün insbesondere Laubbäumen, welche infolge von gleichmäßiger Verdunstung und Verschattung zu einer stabilen Erhöhung der lokalen Luftfeuchtigkeit beitragen könnten. Eine Ausnahme hiervon stellen die beiden bereits bebauten Grundstücke mit ihrem Baumbestand dar.

Emissionen von Verkehrswegen, hier der ca. 300 m entfernt liegenden Landesstraße L 395 führen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu Beeinträchtigungen des Plangebietes.

Insbesondere während der Erntezeit kann es zeitlich begrenzt zu Staubbelastungen im Plangebiet kommen.

In erster Linie sind aus übergeordneter Sicht der Landschaftsplanung Vorkehrungen zu treffen, die auf eine Inangangsetzung von lokalen Luftaustauschbewegungen und Kaltluftproduktion abzielen. Dies ist durch ein Mosaik von ausreichend bemessenen Laubwald- und Wiesenflächen zu erreichen.

Die Reduzierung von Luftschadstoffen ist mit dem Instrument der Landschaftsplanung kaum zu leisten. Das generelle Erfordernis der Freihaltung von Kaltluftzuflussbahnen und Kaltluftabflussbahnen ist im



Bereich des Plangebietes nicht von Belang.

Grundsätzlich zielen die landespflegerischen Zielvorstellungen hinsichtlich des Klimapotentials, bezogen auf das Plangebiet, auf folgende Aspekte ab:

- Durchgrünung der ausgedehnten acker- und weinbaulich genutzten Flächen durch einzelne Laubbäume, Baumgruppen und Feldgehölze.
- Entsiegelung von befestigten Flächen, wo dies möglich ist.
- Vermeidung von Barrieren erzeugenden Gehölzriegeln zur Sicherstellung lokaler Luftaustauschbeziehungen und zur Vermeidung von Kaltluftstaus (lokale Frostgefahr) in landwirtschaftlich genutzten Bereichen.

### Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des Vorhabens sind, allerdings lokal begrenzt, nachteilige klimatische Auswirkungen, insbesondere durch Aufheizungseffekte zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher un bebauten Flächen werden die ohnehin vorhandenen beschriebenen Beeinträchtigungen leicht verstärkt. Durch die damit erhöhte Reflexion kommt es zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit.

Während der Baumaßnahmen entstehen Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge. Die lufthygienische Situation im jeweiligen näheren Umfeld wird sich während des zeitlich begrenzten Baubetriebes punktuell geringfügig verschlechtern.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstreifen werden den Kaltluftabfluss nicht in der Weise behindern, dass es zu Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kommt.

### Ergebnis

Mit Planung sind nachteilige klimatische Auswirkungen gegenüber dem Ausgangszustand nur in geringem Umfang zu erwarten, die im Wesentlichen auf die Erhöhung der Lufttemperatur infolge höherer Versiegelung zurückzuführen sind.



## Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

### Beschreibung

Das Bild einer Landschaft wird wesentlich von der Geländegestalt und der vorherrschenden Landnutzung geprägt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit einem nur sehr schwach ausgeprägten Relief, das leicht von Nordosten nach Osten hin abfällt. Die Fläche befindet sich in einer auf der West- und Südseite bereits angebauten Lage. Nach Norden und Osten schließen sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Das südlich gelegene Neubaugebiet „Am Hasenhöhlchen“ ist durch neuzeitliche Bebauung geprägt und derzeit noch ohne visuell wirksame Randeingrünung übergangslos zur freien Landschaft.

Mit Ausnahme der im Südosten liegenden Rosengartenmühle am Eisbach dominiert auch in der weiteren unbebauten Umgebung das wesentlich durch Flurbereinigungsmaßnahmen geprägte intensiv agrarisch monostrukturierte Landschaftsbild. Eine Gliederung durch Strauch- und Baumhecken oder sonstige belebende Landschaftselemente fehlt fast vollständig.

### Auswirkungen der Planung

Die geplante Wohnbebauung führt zwar zu einer Veränderung der Ortsrandsituation im östlichen Ortsrandbereich, jedoch ist dies nicht grundsätzlich negativ zu werten, da insbesondere der derzeit überwiegend abrupte Übergang zwischen der Bebauung auf der Ostseite der Mozartstraße und den Rebflächen durch die Anlage zusätzlicher Gehölzstreifen im Randbereich der Neuplanung verbessert werden kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sowohl auf privaten Garten- als auch auf privaten Grünflächen (Pflanzstreifen) können in Verbindung mit den max. festgesetzten Gebäudehöhen von max. 11,0 m (Firsthöhe bei Satteldächern) bzw. 8,0 m (höchster Punkt bei Pultdächern) deutlich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermeiden.

Beurteilungsrelevant ist jedoch auch, dass die randliche Eingrünung als „privater Grünstreifen“ festgesetzt wird. Dies birgt das Problem des Vollzugsdefizits bzw. wird dazu führen, dass die Ortsrandeingrünung solange lückenhaft bleibt, bis sämtliche östlichen und nördli-



chen Randgrundstücke bebaut und angelegt sind.

### Ergebnis

Es kann temporär zu Defiziten hinsichtlich der Eingrünung des Gebietes nach Norden und Osten kommen. Mit einem nachhaltigen Verlust von Orts- und Landschaftsbildqualität ist durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu rechnen. Die einheitliche Anlage der randlichen Gehölzstreifen durch die Gemeinde oder Erschließungsträger könnte die zukünftige Ortsrandsituation deutlich verbessern.



## Schutzgut Arten und Biotoppotenzial Beschreibung

Der vorherrschende Biotoptyp innerhalb des Plangebietes sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen für Ackerbau und zur Anpflanzung von Reben. Im Südosten des Plangebietes wird eine Obstwiese tangiert. Die im Nordwesten und Südwesten des Plangebiets liegenden bereits bebauten Grundstücke weisen z. T. älteren Laubbaumbestand auf.

Die intensiv genutzten Acker- und Rebflächen werden durch eine eingeschränkte Artenvielfalt geprägt. Aufgrund des Düngemittel- und Biozideintrags kommt es zu erschwerten Lebensbedingungen, weshalb Wildkräuter kaum noch existenzfähig sind. Des Weiteren erfolgt eine Bewirtschaftung bis hin zum vorhandenen Wirtschaftsweg, krautige Ackerraine sind nicht vorhanden.

Auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Zootopstruktur infolge des fast vollständigen Fehlens einer natürlichen Ackerbegleitflora sehr schwach ausgeprägt. Zu Zeiten vorhandener Feldfrucht sind verschiedene Insektenarten anzutreffen. Die vorhandene Fläche wird zeitweise von der Feldlerche und dem Feldhasen, Rehwild und evtl. dem Rotfuchs frequentiert.

Im Südosten des Plangebietes hat der vorhandene Bestand an Obstbäumen eine Bedeutung für Vögel und Insekten. Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich hier allerdings überwiegend um „Allerweltsarten“ ohne besondere Anforderungen an die Standortverhältnisse.

Auf eine umfassende faunistische Untersuchung wurde verzichtet, da aufgrund der derzeitigen Flächennutzungen sowie der realen Vegetation und nach den vorhandenen Unterlagen<sup>91011</sup> nicht mit dem Auftreten gefährdeter Tierarten (wie z. B. Zauneidechsen) gerechnet werden kann.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme wird für die östlich an das Plangebiet angrenzenden überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen das Ziel der Entwicklung von Biotopen, hier vorzugsweise Streuobstbeständen, formuliert.

<sup>9</sup> Ministerium für Umwelt und Forsten / Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (Hrsg.): Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Alzey - Worms 1999

<sup>10</sup> Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Monsheim

<sup>11</sup> <http://www.naturschutz.rlp.de>



### Auswirkungen der Planung

Grundsätzlich wird die Flora und Fauna potenziell durch Baumaßnahmen, entweder durch direkte Überplanung oder aber Störung durch Lärm, Ablagerung von Bauschutt oder Verinselung beeinträchtigt. Unter dem Aspekt des Arten- und Biopotenzials ist die relativ dicht mit Bäumen bestandene Obstwiese im Südosten des Plangebietes von gewisser Bedeutung. Diese wird durch die Planung allerdings nur zu einem insgesamt geringen Anteil von ca. 1.300 qm (ca. 15 Obstbäume) in Anspruch genommen.

### Ergebnis

Da von keiner artenreichen bzw. besonders geschützten Fauna und Flora im Bereich des Plangebiets auszugehen ist, sind nachhaltige Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die entfallenden Obstbäume können an anderer Stelle mittelfristig funktional ausgeglichen werden.

### Schutzgut Mensch

#### Beschreibung

Das Plangebiet liegt nordöstlich der bebauten Ortslage von Offstein. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich derzeit allenfalls temporär aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung, wo es insbesondere in der Erntezeit zu Staub- und Geräuschemissionen kommen kann. Weiterhin ist das Abwehen von Dünger und Insektiziden von den nah gelegenen landwirtschaftlichen Flächen möglich.

Belastungen durch Verkehrslärm von der L 395 liegen unterhalb der zulässigen Richtwerte.

### Auswirkungen der Planung

Die Planung ermöglicht die Neuerrichtung von zusätzlichen (Wohn)gebäuden. Eine erhebliche Verschlechterung der bisherigen Situation hängt mit der Planung allerdings nicht zusammen. Mit der Realisierung des Wohnge-



bietes „18 Morgen“ (ca. 23 Grundstücke mit max. 46 Wohneinheiten) ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere für das südlich angrenzende Neubaugebiet „Am Hasenhöhlchen“ sind damit aller Voraussicht nach nicht verbunden.

Die damit verbundenen Lärmemissionen werden im Rahmen der Grenzwerte der heranzuziehenden lärmtechnischen Regelwerke gesehen.

### **Ergebnis**

Da das geplante Vorhaben die zulässigen Geräuschpegel innerhalb von „Allgemeinen Wohngebieten“ vermutlich nicht überschreiten wird und darüber hinaus keine negativen Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch abzusehen sind, wird die Eingriffserheblichkeit der Planung als gering angesehen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.



Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wirkfaktor ⇒ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur und Sachgüter
<b>Mensch</b>	Abhängigkeit der Erholungsfunktion von Störungsarmut und Zugänglichkeit	Vielfalt der Arten und Strukturen verbessern Erholungswirkung	Grundlage f. Pflanzenwachstum, / Landwirtschaft	---	---	Erholung abhängig von attraktiver Landschaft	
<b>Tiere / Pflanzen</b>	---	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt	Boden als Lebensraum	Einfluss des Bodenwasserhaushalts auf die Vegetation	Einfluss auf den Lebensraum für Menschen und Tiere	Vernetzung von Lebensräumen, Größe von unzerschnittenen Lebensräumen	
<b>Boden</b>	Boden als landwirtschaftliche Produktionsfläche	---	---	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung - Erosion durch Wind und Niederschlag	Topographie und Relief prägen Landschaftsbild	Nicht betroffen
<b>Wasser</b>	---	---	Puffer-, Filter- und Speicherfunktion	---	Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstungsrate etc.)	beeinflusst Topographie -> prägt Landschaftsbild	
<b>Klima/Luft</b>	Belastung durch Verkehrsmissionen Klimabelastungen aus Düngereinsatz	Pflanzen wirken windhemmend, klimatisch ausgleichend, schadstofffilternd	---	Einfluss durch Verdunstung	---	---	
<b>Landschaft</b>	Landwirtschaftliche Nutzung als Kulturlandschaft (insbes. Tabakanbau)	---	Charakteristische Landschaftselemente	---	beeinflusst Standortfaktoren für Vegetation -> prägt Landschaftsbild	---	
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Nicht betroffen						

### Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Steuerung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Offstein. Die Planung wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorbereitet und Alternativen geprüft.

Aus diesen Gründen wird auf eine weitere Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten verzichtet.

### Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist von einem Weiterbetrieb der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Eine Verbesserung des Umweltzustandes steht damit nicht in Zusammenhang und wäre auch künftig nicht absehbar.

### Eingriffsbilanzierung

#### *Eingriffsbereiche vor der Planung*

Bezeichnung	m <sup>2</sup>	davon versiegelt / befestigt (m <sup>2</sup> )	Bemerkung
Ackerland, Teil v. Obstwiese Rebfläche	11.812 1.300 2.400	0	Vorbelastung durch Dünger und Biozide
Wirtschaftswege	1.840	1.840	
Private Grund- stücksflä- chen (be- baut / Garten- fläche)	4.208	2.525 <sup>12</sup>	Min. 1.683 qm sind bestehende Gartenfl.
<b>Gesamt</b>	<b>21.560</b>	<b>4.365</b>	

<sup>12</sup> Angenommen wird der mögliche Überbauungsgrad unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,4 zzgl. 50%

Eingriffsbereiche nach der Planung

Bezeichnung	m <sup>2</sup>	davon versiegelt bzw. versiegelbar <sup>13</sup> (m <sup>2</sup> )	Bemerkung
Allgemeines Wohngebiet	14.490	8.694	Min. 5.796 qm sind als private Gartenflächen anzulegen, bzw. zu erhalten
Private Grünflächen	1.705		
Straßenverkehrsfläche	2.735	2.735	
Fläche f. d. Landwirtschaft	1.480		
Wirtschaftswege	1.150	0	unbefestigt
<b>Gesamt</b>	<b>21.560</b>	<b>11.429</b>	

Vorbemerkung: Die nachfolgend angesprochenen Flächengrößen wurden in der vorstehenden Tabelle exakt dargestellt. In der nachfolgend dargestellten verbal - argumentativen Bilanzierung werden die Flächenangaben auf 100 qm gerundet.

Für den als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bereich wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit um 50% festgesetzt. Die dafür zugrunde zu legende Fläche beträgt 14.500 qm. Daraus resultiert eine potenzielle Gesamtversiegelung auf Privatgrundstücken von 8.700 qm.

Aus der geplanten Anlage der Verkehrsflächen resultiert eine Versiegelung von 2.700 qm.

Die potenzielle Gesamtversiegelung (neu) beträgt damit 11.400 qm. Abzüglich der bereits vorhandenen Versiegelung von 4.400 qm verbleibt eine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Ausgangszustand von 7.000 qm.

<sup>13</sup> Angenommen wird eine GRZ in WA = 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit um 50%



Demgegenüber können die privaten Grünflächen, die im Bebauungsplanentwurf mit der Festsetzung zur Anlage eines Gehölzstreifens zur Ortsrandeingrünung belegt sind, in Größenordnung von 1.700 qm als Aufwertung (Anreicherung mit Bäumen und Sträuchern, Verbesserung der derzeitigen Ortsrandsituation) gegenüber dem Ausgangszustand angeführt werden.

Gem. Textfestsetzung ist je angefangene 400 qm privater Grundstücksfläche ein Laubbaum anzupflanzen. Ausgehend von einem späteren Kronendurchmesser von ca. 6,0 m ergibt sich daraus eine Trauffläche der Krone von ca. 28 qm je Baum. Entsprechend sind im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ bei insges. 14.500 qm priv. Grundstücksfläche ca. 36 Bäume auf Privatgrundstücken zu pflanzen, womit eine „Fläche“ von ca. 1.000 qm zusätzlich als aufwertend gegenüber dem Ausgangszustand angenommen werden kann.

Die eigentlichen privaten zusätzlichen Gartenflächen in Größenordnung von 4.100 qm (Summe Gartenflächen: 5.800 qm abzügl. bereits bestehender Gartenfl. 1.700 qm) werden als ökologische Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand (Acker- und Rebfläche) zur Hälfte, d. h. mit ca. 2.100 qm in Anrechnung gebracht. Begründet wird dies damit, dass Privatgärten zwar teilweise mit standortfremden Ziergehölzen oder intensiv gepflegten Rasenflächen gestaltet werden, aber zunehmend auch landschaftsgerechte und ökologisch orientierte Gartenanlagen vorgesehen werden, die gegenüber dem hier überwiegend vorliegenden Ausgangszustand „intensiv bewirtschafteter Acker / Rebfläche“ durchaus eine ökologische Verbesserung und eine Anreicherung des Landschaftsbildes gerade im Ortsrandbereich darstellen.

In Summe liegen damit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aufwertende Flächen in Größenordnung von ca. 4.800 qm.

Damit verbleibt ein Kompensationsdefizit von (7.000 qm Neuversiegelung abzügl. 4.800 qm Ausgleich im Gebiet) von ca. 2.200 qm.

Damit verbleibt zwar ein rechnerisches „Defizit“ von 300 qm, allerdings ist in die Entscheidung über den erforderlichen Ausgleichsumfang auch einzubeziehen, dass bei der Bilanzierung des potenziellen Eingriffs von einem „worst case“ Szenario ausgegangen wurde, und nicht damit zu rechnen ist, dass die maximal mögliche Ausnutzung der GRZ inkl. Überschreitung um 50% auf jedem künftigen Baugrundstück tatsächlich ausgenutzt wird.

#### Beschreibung der externen Ausgleichsflächen

Der Bebauungsplan sieht vor, Ausgleichsdefizite durch die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 75, Flur 3 „Am Heppenheimer Weg“ (Gesamtgröße gem. Einbuchung in Ökokonto v. 30.09.2002 = 3.103 qm) auszugleichen,



indem dem Eingriff durch den Bebauungsplan „18 Morgen“ der Gemeinde Offstein 1.900 qm zugeordnet werden.

Hinsichtlich der Pflanzenauswahl (Bäume) wird auf die Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland-Pfalz, mit den einschlägigen Landes- und Regionallisten (hier: Regionalliste „Pfalz“ verwiesen. Die Pflanzdichte sollte zur Gewährleistung einer guten Bewirtschaftungsmöglichkeit (insbesondere der Mahd) in Reihen mit Pflanzabständen von 12 - 15 m bzw. in einer Dichte von 1 Baum je 200 qm erfolgen.

Die erste Mahd der Flächen sollte nicht vor Mitte Juni erfolgen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich negativer Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

#### Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich naturgemäß primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. Verzicht auf Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung erreichen. Großräumig wird dieses Vermeidungsgebot vor allem auf Ebene des Flächennutzungsplanes abgehandelt, in dem die Bauflächen im Ortsgebiet ausgewählt werden und an den der Bebauungsplan gebunden ist. Durch eine geeignete Standortwahl auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können Eingriffe vermieden und die Bebauung in für Natur und Landschaft verträglichere Bereiche gelenkt werden.

Im Fall der vorliegenden Bebauungsplanung bereitete der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim bereits die Entwicklung eines weiteren Wohngebiets an dieser Stelle vor.

#### Verminderungsmaßnahmen

Zur kleinräumigen Vermeidung von Umweltbelastungen bei der Umsetzung der Planung werden folgende Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen verankert:

##### Festlegung einer GRZ

Durch Festlegung einer GRZ wird die mögliche Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Die Festsetzung der GRZ richtet sich nach den Bestimmungen des § 17 BauNVO und gewährleistet in ausreichendem Umfang den Bodenschutz.

##### Grünordnerische Regelungen

Die Regelungen bezüglich Pflanzungen auf privaten Grundstücken



gewährleisten, dass bestimmte Anteile des Grundstücks gärtnerisch angelegt und gepflegt werden, bzw. eine Eingrünung des Gebietes nach außen, insbesondere in nördliche und östliche Richtung erfolgt. Neben der optischen Wirkung tragen diese zur Anreicherung mit Biotopstrukturen und zur Verbesserung der klimatischen Situation innerhalb des Gebietes bei. Gegenüber dem derzeitigen überwiegend baumlosen Ausgangszustand werden gem. textlichen Festsetzungen zusätzlich ca. 36 Bäume auf den privaten Grundstücksflächen angepflanzt.

#### Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude auf 11 m (Satteldächer) bzw. 8,0 m (Pulldächer) über dem Bezugspunkt können überragende Baukörper ausgeschlossen werden, die sich von der umgebenden Bebauung abheben würden und so das Orts- und vor allem das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten.

#### Beschreibung der weiterhin zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind neben den voran beschriebenen Auswirkungen, nach Realisierung der Planung, unter Umständen zusätzliche Umweltauswirkungen durch Staub- und Geruchsmissionen sowie Lärmbelastungen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen können sich auf zeitweilige Ereignisse (Ernte) beschränken. Trotzdem sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung vorzusehen.

#### Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung von Bebauungsplänen entstehen, verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können. Dabei besteht ein Gestaltungsspielraum, der es den Gemeinden ermöglicht, Intensität, Detailgenauigkeit und den Aufwand der Überwachung zu gestalten.

Bei der Planung des Baugebietes „18 Morgen“ wurden verschiedene Auswirkungen der Planung ermittelt. Es ergaben sich jedoch Hinweise auf Auswirkungen, die über das ermittelte Maß hinausgehen können.

Nach der Realisierung der Planung sind daher insbesondere das Verkehrsaufkommen und damit zusammenhängende Luftveränderungen sowie Lärmmissionen zu überwachen. Weiterhin ist die Entwicklung möglicher Geruchs-, Lärm- und Staubmissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung zu überwachen.





Folgendes bietet sich dazu an:

<b>Umweltauswirkung:</b>	<b>Verkehrslärm/ verkehrsbedingte Luftverunreinigung</b>
<b>Indikator:</b>	Verkehrsaufkommen; Anteile Pkw/ Lkw; Beschwerden. Erst ab einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens kommt es zu erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen, soweit keine verstärkenden Faktoren (z.B. Lärmreflexion, hohe Vorbelastung, überdurchschnittlicher Lkw-Anteil) hinzukommen Verschlechterung der Luftqualität an eingerichteten Messpunkten, soweit diese Rückschlüsse auf eine nachteilige Veränderung der Luftqualität im Plangebiet zulassen.
<b>Informationen der Behörden:</b>	Verkehrszählungen der Straßenverkehrsbehörde, soweit diese an Orten durchgeführt werden, die Rückschlüsse auf die verkehrsbedingten Belastungen des Plangebietes zulassen. Verkehrsmengenkarten, Dauerzählstellen, Verkehrsgutachten Messnetz nach der 22. BImSchV
<b>Zusätzliche Überwachungsmaßnahmen der Gemeinde:</b>	Verkehrszählungen, soweit die regulären Verkehrszählungen der Straßenverkehrsbehörde keine ausreichenden Rückschlüsse zulassen und nur bei besonderer Indikation erhöhter Verkehrsbelastungen z.B. bei Nutzungen mit starkem Zu- und Abgangsverkehr oder, wenn ein wesentlich höherer Lkw-Anteil am Verkehrsaufkommen möglich erscheint.
<b>Anmerkungen:</b>	Verkehrsbedingte Umweltauswirkungen lassen sich i.d.R. besser für größere Bereiche gebündelt überwachen. Hier wäre eine Koordination durch die Straßenverkehrsbehörde bzw. die Verkehrsplanung sinnvoll. Lärmkartierungen nach § 47 c BImSchG Fortschreibung von Lärmaktionsplänen oder Verkehrsentwicklungsplänen
<b>Zeitpunkt der Überwachung:</b>	Nach vollständiger Realisierung des Vorhabens
<b>Umweltauswirkung:</b>	<b>Anlagenverursachter Lärm (ohne Anlagen nach 4. BImSchV)</b>
<b>Indikator:</b>	Beschwerden
<b>Informationen der Behörden:</b>	Immissionsschutzbehörden Anlagenbezogene Überwachungsmaßnahmen Fakultativ: Messungen
<b>Zusätzliche Überwachungsmaßnahmen der Gemeinde:</b>	keine
<b>Anmerkungen:</b>	keine
<b>Zeitpunkt der Überwachung:</b>	Turnusmäßig (in Anlehnung an die ohnehin durchzuführenden gemeindlichen Überwachungsmaßnahmen)
<b>Umweltauswirkung:</b>	<b>Anlagenverursachte Luftverunreinigungen</b>
<b>Indikator:</b>	Abweichungen von den genehmigten Emissionen; Verschlechterung der Luftqualität an eingerichteten Messpunkten, soweit diese Rückschlüsse auf eine nachteilige Veränderung der Luftqualität im Plangebiet zulassen.



**Informationen der Behörden:** Immissionsschutzbehörde  
Anlagenbezogene Überwachungsmaßnahmen  
Der akzeptorenbezogene Ansatz verlangt auch die Berücksichtigung der Gesamtbelastung  
Messnetz nach der 22. BImSchV

**Zusätzliche Überwachungsmaßnahmen der Gemeinde:**

keine

**Anmerkungen:**

keine

**Zeitpunkt der Überwachung:**

Turnusmäßig (in Anlehnung an die ohnehin durchzuführenden gemeindlichen Überwachungsmaßnahmen)

**Umweltauswirkung:**

Gewerbliche Gerüche

**Indikator:**

Abweichungen von den genehmigten Emissionen  
Beschwerden

**Informationen der Behörden:**

Immissionsschutzbehörde

Der akzeptorenbezogene Ansatz verlangt auch die Berücksichtigung der Gesamtbelastung

**Zusätzliche Überwachungsmaßnahmen der Gemeinde:**

keine

**Anmerkungen:**

keine

**Zeitpunkt der Überwachung:**

Turnusmäßig (in Anlehnung an die ohnehin durchzuführenden gemeindlichen Überwachungsmaßnahmen)

Bezüglich der Ermittlung von erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen wird auf die Informationspflicht der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB verwiesen.

### Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Der Inhalt und das Ziel des Bebauungsplanes „18 Morgen“ liegt in der Ermöglichung der Erweiterung eines südlich bereits bestehenden wohngebietes (Am Hasenhöhlchen) durch weitere ca. 23 Baugrundstücke für Wohnbebauung und der Abrundung des nordöstlichen Ortsrandes der Gemeinde Offstein.

Die Planung entspricht weitestgehend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Geringfügige Erweiterungen der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen können in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

Es befinden sich keine relevanten Schutzgebiete, geschützte Einzelobjekte,



geschützte Biotope oder FFH – Gebiete im Geltungsbereich bzw. in der Umgebung des Bebauungsplanes.

Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung der Planung auf die Elemente Boden, Wasserhaushalt, Mikroklima sowie Mensch zu erwarten. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Plangebiet hat jedoch aufgrund seiner überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung und der daraus resultierenden Vorbelastung, keine besondere Bedeutung für die natürlichen Schutzgüter. Die Vorbelastungen führen zu einer geringen bis mittleren Einstufung der Eingriffserheblichkeit in die jeweiligen natürlichen Schutzgüter.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden nachstehend beschrieben:

#### **Schutzgut Boden**

Die Versieglungsmöglichkeiten des geplanten Vorhabens führen zu nicht vollständig kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau und die Bodenfunktionen werden durch die Versiegelungen kleinräumig verändert und entfalten insbesondere Auswirkungen auf die Versickerung und grundsätzlich auf die (landwirtschaftliche) Produktionsfunktion.

#### **Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geringen Niederschlagsmengen und der relativ undurchlässigen Böden als gering zu bezeichnen. Durch die zusätzliche Versiegelung wird mehr Niederschlagswasser konzentriert anfallen, das aus dem Gebiet abgeleitet werden muss. Durch ein kombiniertes System aus einem Stauraumkanal unter der Erschließungsstraße und der weiteren Rückhaltung im vorhandenen Regenrückhaltebecken im Baugebiet „Am Hasenhöhlchen“ kann eine zusätzliche Belastung des Vorfluters (Eisbach) vermieden werden.

Die zusätzliche Versiegelung trägt zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung bei.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Versiegelung von Flächen führt zu lokalen Veränderungen des Mikroklimas aufgrund von Aufheizungseffekten sowie der Einschränkung der natürlichen Wasserkreisläufe. Das geplante Vorhaben führt jedoch aufgrund der Vorbelastung des Gebietes zu keiner wesentlichen Veränderung des Klimas vor Ort. Gegenüber dem Ausgangszustand wird sich der Bestand an Laubbäumen und Sträuchern im Gebiet erhöhen. Durch die damit verbundenen Verdunstungs- und Verschattungseffekte können die negativen Auswirkungen auf das lokale Klima weitestgehend ausgeglichen werden.



### **Schutzgut Stadt/Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich in einer exponierten Lage zur offenen Landschaft. Die derzeitige uneinheitliche und zum Teil lückenhafte Ortsrandsituation wird durch die Planung, die im östlichen und nördlichen Bereich dichte, heckenartige Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern vorsieht, verbessert. Festsetzungen zu den max. zulässigen Gebäudehöhen vermindern die negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Grundsätzlich werden Fauna und Flora entweder durch direkte Überplanung oder aber Störung durch Lärm, Ablagerung von Bauschutt oder Verinselung beeinträchtigt. Im Plangebiet sind keine wertvollen Tier- oder Pflanzenbestände vorhanden. Die vorhandenen und mit älteren Bäumen bestandenen Gartenflächen bleiben erhalten. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen erstreckt sich überwiegend auf intensiv genutzte Acker- und Rebflächen ohne besondere ökologische Bedeutung. Im Südosten werden ca. 15 Obstbäume entfallen. Dieser Verlust wird durch die Anpflanzung zusätzlicher Bäume innerhalb des Gebietes sowie auf einer außerhalb in ca. 400m südöstlich liegenden Fläche, die als Streuobstwiese angelegt wird, ausgeglichen. Die Eingriffserheblichkeit wird daher als gering eingeschätzt.

### **Schutzgut Mensch**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich vorrangig aus dem vorhandenen und abzusehenden Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärmbelastungen. Insgesamt wird nicht von einer wesentlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens ausgegangen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die geplante Wohnnutzung mit den aus dem Verkehrsaufkommen verursachten Schall ohne weiteres verträglich. Im Rahmen des Monitoring werden jedoch auch diese Auswirkungen zu beobachten sein.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Das Schutzgut ist demnach für die vorliegende Planung nicht relevant.

Durch das Monitoring (Überwachung) sollen unerwartete Effekte, insbesondere auf das Schutzgut Mensch überprüft werden. Dazu ist die z. B. die Entwicklung des Verkehrsaufkommens zu überwachen bzw. zu prüfen (s. o.).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es durch die Planung zu einzelnen Eingriffen in die natürlichen Schutzgüter mit geringer bis mittlerer Eingriffserheblichkeit kommen kann. Zur Reduzierung dieser werden Vermeidungs-



bzw. Verminderungsmaßnahmen herangezogen.

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden können, werden in Form von externen Kompensationsmaßnahmen südöstlich des Plangebietes ausgeglichen. Dazu werden auf einer Grünlandfläche weitere ca. 12 Obsthochstämme angepflanzt.