



# Bebauungsplan „Obermühle“

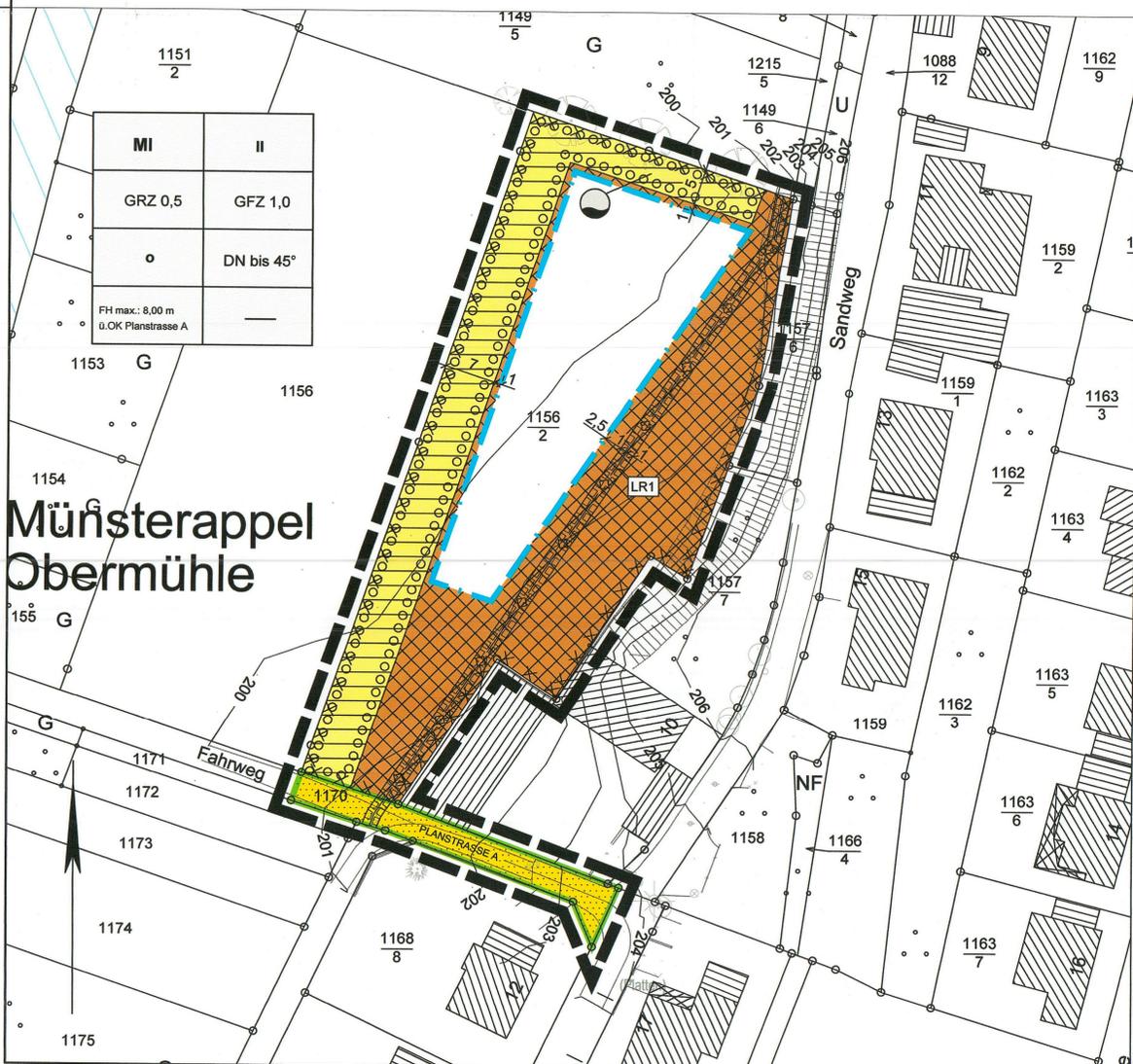
## Inhalt:

I. Plan	(S. 2)
II. Textliche Festsetzungen	(S. 3 - 18)
III. Begründung	(S. 19 - 71)

Übersichtslageplan M 1 : 25 000



Bebauungsplan M 1 : 500



LEGENDE

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

GRZ 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse

FH max: 8,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

DN bis 45° Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

--- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

■ Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

○ Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

◇◇◇◇ unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

□□□□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

○ bestehende Grundstücksgrenze

10.0 Maßangaben in Meter

▬ bestehende Böschung

▬ Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit hohem Radonpotential (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In den gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplanes "Obermühle" wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich nachgewiesen (GeoConsult Rein, Oppenheim, Mai 2012). Es handelt sich hierbei um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration ist dem "Radonvorsorgegebiet II" zuzuordnen. Dementsprechend werden nachfolgende bauliche Schutzvorkehrung bei Neubauten dringend empfohlen:  
 - Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm);  
 - Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien;  
 - Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen;  
 - Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte und im Bereich der erdberührten Außenwände (Keller, Untergeschoss);  
 - Verlegung einer Drainage im Kiesbett unter der Bodenplatte. Die Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden sollte mit nicht-bindigen Materialien erfolgen und die Hinterfüllung sollte einen Anschluss an das Kiesbett gewährleisten, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten.

Sollten in den auf den gekennzeichneten Flächen erstellten Gebäuden Kellerräume oder Räume mit erdberührten Wänden dauerhaft durch Personen als Wohn- und Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-) Lüftung (Stoßlüften), vor allem während der Heizperiode, geachtet werden, da durch den im Haus erzeugten Unterdruck eine Sogwirkung in den umgebenden Baugrund entstehen kann, der zu einer vermehrten Radonanlieferung über schlecht abgedichtete Wanddurchführungen und Risse im Fundament oder erdberührten Wänden führen kann.

Weitere Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

VERFAHRENSVERMERKE

Grundlage des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obermühle“ in der Ortsgemeinde Münsterappell ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Ortsgemeinderat von Münsterappell hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obermühle“ beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 03. November 2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Am 03. November 2011 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und anschließend lag der Bebauungsplanvorentwurf zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom 25. Oktober 2011 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis 15. Dezember 2011 gebeten. 9 dieser beteiligten Behörden haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 16. März 2012 geprüft und abgewägt wurden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.10.2011. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Bedenken, Einwände und Änderungswünsche vorgebracht.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 16. März 2012. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 25. Juni 2012 (Montag) bis einschließlich 3. August 2012 (Freitag) öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14. Juni 2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) wurden mit Schreiben vom 5. Juni 2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der TOB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Während der Trägerbeteiligung gingen 6 Stellungnahmen ein.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

Der Ortsgemeinderat hat am 05. November 2012 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 L.BauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 12. März 2013 zur Genehmigung vorgelegt worden.

Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 12. März 2013, Az.: 610-13/13, genehmigt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom Januar 2013, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im „WOCHENBLATT“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen) angeordnet.

67822 Münsterappell, den 17.04.2013  
 (Pietzsch, Ortsbürgermeister)  
 genehmigt  
 mit Verfügung vom 12. März 2013  
 Az.: 610-13  
 67292 Kirchheimbolanden, den 12. März 2013  
 Kreisverwaltung Donnersbergkreis  
 (Stempel: Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden)

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Auftraggeber:	Dietmar Keller, 67822 Münsterappell		
Projekt:	Bebauungsplan "Obermühle" in der Ortsgemeinde Münsterappell		
Entwurfsverfasser:	Teil:		
<b>BEBAUUNGSPLAN</b>			
Bearbeitet: Hei	Datum: Januar 2013	Maßstab: 1 : 500	Beilage: 1.0
Gezeichnet: Ar	Projekt-Nr.: M 11 014 E/R	Blattgröße: 70 / 50	Blatt-Nr.: 1.01
Geprüft: Hei			

**Ortsgemeinde Münsterappel**  
**Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel**  
**Donnersbergkreis**

**Bebauungsplan**  
**„Obermühle“**

**2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan**  
**Textliche Festsetzungen**

Genehmigt

13. März 2013

mit Verfügung vom: .....  
Az.: 610 - 13

67292 Kirchholmböhlen, den .....  
Kreisverwaltung Donnersbergkreis



*[Handwritten signature in blue ink]*

Münsterappel, den 21.02.13  
Für die Ortsgemeinde



*[Handwritten signature in blue ink]*

.....  
Pietzsch, Ortsbürgermeister

Entwurfsverfasser:

.....  
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen im November 2012

---

## Beilage 1

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1 Art der baulichen Nutzung
- A 2 Maß der baulichen Nutzung
- A 3 Bauweise
- A 4 Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5 Nebenanlagen
- A 6 Stellplätze und Garagen
- A 7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 8 Verkehrsflächen
- A 9 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung
- A 10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- A 12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 13 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stützmauern und Mülltonnenabstellplätze
- B 3 Werbeanlagen

### **C Kennzeichnungen**

- C 1 Flächen mit hohem Radonpotential

### **D Hinweise**

- D 1 Kulturdenkmäler
- D 2 Wassergefährdende Stoffe
- D 3 Baugrund
- D 4 Ausgleich der Wasserführung
- D 5 Grundwasserverhältnisse
- D 6 Regenwassernutzung
- D 7 Versorgungsleitungen / Telekommunikation
- D 8 Schutz des Mutterbodens
- D 9 Brandschutz
- D 10 Sonstige Unklarheiten

### **Anhang**

- Pflanzliste

### **D Begründung**

### **E Umweltbericht**

### **F Zusammenfassende Erklärung**

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Obermühle"**

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung**

#### **A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

- a. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauGB:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
  - Gartenbaubetriebe.
- b. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung von Tankstellen und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten unzulässig ist und folglich als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgeschlossen wird.
- c. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten nicht zulässig ist und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden kann.

#### **A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplans entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

- a. Für den Teilbereich A gilt entsprechend der Planzeichnung:
- |                        |   |           |
|------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl       | : | 0,5 (GRZ) |
| Geschoßflächenzahl     | : | 1,0 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II        |

- b. Die maximale Firsthöhe wird im Plangebiet auf 8,00 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück.
- c. Im Plangebiet darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von:
  - 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,höchstens bis zu 10 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

### **A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)**

- a. Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

### **A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i.V. m. §§ 19, 23 BauNVO)**

- a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung oder durch die Abstandsregelungen der LBauO festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.
- b. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 nur durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (wie Garagen und überdachte Carports), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### **A 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

- a. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)**

- a. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Kunden- und Besucherparkplätze, sowie Stellplätze für den Eigenbedarf sind ebenfalls auf den Grundstücksflächen nachzuweisen.
- b. Bei Garagen / Carports muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

**A 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- a. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal drei Wohnungen zulässig.

**A 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- a. Die Planstraße A wird als Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes entsprechend der Bestandsituation festgesetzt.

**A 9. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- a. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, zur Retention zu bringen und abzuleiten. Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Hinweis:

Darüber hinaus wird der Bau von Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen empfohlen. Je 1 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist eine Rückhaltung von 50 l zur Verfügung zu stellen.

#### **A 10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- a. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Planbereich dürfen Zuwegungen, Stellplätze etc. nur in den tatsächlich erforderlichen Maße (fahr-dynamisch belastete Teilflächen) versiegelt werden. Für die darüber hinaus erforderlich werdenden Befestigungen sind wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster; wassergebundene Decke o. ä. mit entsprechendem Unterbau (keine Verwendung von Beton, Mörtel etc.) zu verwenden. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.
- b. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern d.h. gemäß DIN 18915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdarbeiten und Lagerung zu schützen. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Der gelagerte Mutterboden ist bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen möglichst wieder einzubauen.
- c. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- d. Zur Eingrünung des Baugebietes ist als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme A1 ein aufgelockerter Gehölzriegel, bestehend aus 9 Obstbäumen und 250 Sträuchern, anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

#### **A 11. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- a. Die unterirdische Linienführung für die Entsorgungsleitung (Schmutzwasserableitung) im Plangebiet wird als LR1 gekennzeichnet und als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Alsenz-Obermoschel gesichert. Beidseits der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von 1,0 m (Gesamtbreite 2,0 m) einzuhalten. Dieser Schutzstreifen ist vor Beeinträchtigungen, die den Betrieb, den Bestand und die Unterhaltung der Leitungen und Anlagen gefährden, freizuhalten. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Das festgesetzte Leitungsrecht ist grundbuchlich begründet.

**A 12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)**

- a. Auf dem im Bebauungsplan festgesetzten und mit A1 gekennzeichneten Pflanzstreifen ist ein zwei- bis dreireihiger Gehölzriegel (Reihenfolge: Strauch- - [Strauch]-Baum) entlang der Grenzlinie in aufgelockerter Form als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme A 1 sowie auf Grund städtebaulicher Erfordernisse (Abgrenzung des Baugebiets zur freien Landschaft) anzulegen. Als Mindestpflanzumfang werden 9 Obstbäume und 250 Sträucher festgesetzt. Die zu verwendenden Arten und Mindestpflanzqualitäten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abstandserfordernisse zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu berücksichtigen. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

**A 13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- a. Abböschungen und oder Stützmauern, sofern sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke sind mit einer Neigung vom 1:1,5 oder flacher anzulegen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.**

---

### **Hinweis:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

### **B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

#### **a. Dachform und -material:**

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer).

Bei gegeneinander versetzten Dächern (Doppelpulldächer, versetztes Pulldach, versetztes Satteldach) darf der Höhenversatz 1,50 m nicht überschreiten.

#### **b. Dachneigung:**

Im Plangebiet sind für alle Hauptgebäude Dachneigungen bis maximal 45° zulässig.

Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und bei den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 10° - 75° nicht unter- bzw. überschreiten.

## **B 2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Stützmauern und Mülltonnenabstellplätze**

- a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung (u.a. Lager- und Betriebsflächen) erforderlich sind. Bevorzugt ist die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Hierzu wird empfohlen, überwiegend Pflanzen entsprechend der Pflanzliste aus dem Bebauungsplan zu verwenden (vgl. Pflanzliste)..
- b. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sind möglichst zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.
- c. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen.
- d. Mülltonnenabstellplätze sind im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude, der Garage oder einer Stützmauer zu lösen. Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind gestalterisch so zu integrieren und abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

## **B 3. Werbeanlagen**

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern.
- b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

## **C Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen i.V.m. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB.**

---

### **C 1. Flächen mit hohem Radonpotential (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

In den gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplanes "Obermühle" wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich nachgewiesen (GeoConsult Rein, Oppenheim, Mai 2012). Es handelt sich hierbei um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden.

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration ist dem "Radonvorsorgegebiet II" zuzuordnen. Dementsprechend werden nachfolgende bauliche Schutzvorkehrung bei Neubauten dringend empfohlen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm);
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien;
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen;
- Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte und im Bereich der erdberührten Außenwände (Keller, Untergeschoss);
- Verlegung einer Dränage im Kiesbett unter der Bodenplatte. Die Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden sollte mit nicht-bindigen Materialien erfolgen und die Hinterfüllung sollte einen Anschluss an das Kiesbett gewährleisten, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten.

Sollten in den auf den gekennzeichneten Flächen erstellten Gebäuden Kellerräume oder Räume mit erdberührten Wänden dauerhaft durch Personen als Wohn- und Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-)Lüftung (Stoßlüften), vor allem während der Heizperiode, geachtet werden, da durch den im Haus erzeugten Unterdruck eine Sogwirkung in den umgebenden Baugrund entstehen kann, der zu einer vermehrten Radonanlieferung über schlecht abgedichtete Wanddurchführungen und Risse im Fundament oder erdberührten Wänden führen kann.

Weitere Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

## **D Hinweise**

---

### **D 1. Kulturdenkmäler**

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen. In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt für Denkmalpflege diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit das Landesamt für Denkmalpflege seine Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen entsprechend durchführen kann.

### **D 2. Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 1. Februar 1996, GVBl. S. 121, zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.11.2005 (GVBl. 2005, S. 491) wird hingewiesen.

### **D 3. Baugrund**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) zu beachten. Es wird ergänzend eine Baugrunduntersuchung mit separaten Gründungsmaßnahmen empfohlen.

### **D 4. Ausgleich der Wasserführung**

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das

Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerungen o. ä. unterstützt werden.

#### **D 5. Grundwasserverhältnisse**

Die Ableitung von Dränagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden.

#### **D 6. Regenwassernutzung**

Es wird angestrebt, je Wohngebäude bzw. Betriebsgebäude, eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt bzw. Betrieb zugeführt werden kann.

#### **D 7. Versorgungsleitungen / Telekommunikation**

Vor der Durchführung von Arbeiten und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit den zuständigen Versorgungsträgern in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage der Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Erschließung des Plangebietes mit den berührten Versorgungsträgern im Sinne wirtschaftlicher und stadtgestalterischer Interessen abzustimmen.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

#### **D 8. Schutz des Mutterbodens**

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschieben und Lagerung gem. DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Aussagen des §202 BauGB sind zu beachten.

### D 9. Brandschutz

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.

### D 10. Sonstige Unklarheiten

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Alsenz-Obermoschel empfohlen.

**Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:**

Münsterappel, den 21.02.18  
Für die Ortsgemeinde



.....  
Pietzsch, Ortsbürgermeister

**Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung, dem Umweltbericht und der Zusammenfassenden Erklärung Bestandteile des Bebauungsplanes „Obermühle“.**

## Anhang

---

### Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 8,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: Stammumfang mind. 10 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen
- Mindestqualität der Sträucher: mind.4 Triebe und H = 100 cm

#### ◆ Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus exelsior, Selektion „Westhof's Glorie“)
Walnuss	(Juglans regia)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Feldulme	(Ulmus minor)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

#### ◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)

◆ **Sträucher**

Europ. Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißer Hartriegel	(Cornus alba)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Esche	(Fraxinus exelsior)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Apfelrose	(Rosa rugosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

● **Bodendecker**

Blutroter Storchschnabel	(Geranium sanguineum)
Efeu	(Hedera helix)
Johanniskraut	(Hypericum calycinum)
Lavendel	(Lavendula angustifolia)
Fingerkraut	(Potentilla fruticosa)
Rose	(Rosa sepc.)
Immergrün	(Vinca minor)
Waldsteinie	(Waldsteinia ternata)

- **Kletterpflanzen**

Waldrebe	(Clematis vitalba)
Kletterspindel	(Euonymus fortunei)
Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Jelängerjelier	(Lonicera caprifolium)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)
Kletterrosen	(Rambler, Climber, Pillar)

### **Empfehlenswerte Obstsorten**

- ◆ **Äpfel:**

Berlepsch, Goldpamäne, James Grieve, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Gewürzluiken, Schöner aus Boskoop, Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Geflammter Kardinal, Winterrambour, Coulons Renette

- ◆ **Kirschen:**

Geisepiter, Burlat, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche

- ◆ **Birnen:**

Gräfin v. Paris, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne

- ◆ **Wildobstarten:**

Speierling, Elsbeere, Wildapfelarten, Vogelkirsche, Wildbirne

**Ortsgemeinde Münsterappel**  
**Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel**  
**Donnersbergkreis**

**Bebauungsplan**  
**„Obermühle“**

**Begründung mit Umweltbericht**  
**und zusammenfassender Erklärung**

**Genehmigt**

mit Verfügung vom: .....13. März 2013.....

Az.: 610 - 13

67292 Kirchheimbolanden, den .....13. März 2013.....

Kreisverwaltung Donnersbergkreis



Münsterappel, den 21.02.13.....

Für die Ortsgemeinde:

Entwurfsverfasser:



Pietzsch, Ortsbürgermeister

Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen im November 2012

**Ortsgemeinde Münsterappel**  
**Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel**  
**Donnersbergkreis**

**Begründung mit Umweltbericht zum  
Bebauungsplan „Obermühle“**

**Inhaltsverzeichnis**

**D Begründung**

1. Einleitung - Rahmenbedingungen
2. Verfahrensablauf
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes
4. Anlass der Planung
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
6. Planinhalte und Abwägung
7. Flächenangaben
8. Hinweise auf Fachplanungen

**E Umweltbericht**

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Zusätzliche Angaben
4. Zusammenfassung

**F Zusammenfassende Erklärung**

1. Ziel der Bebauungsaufstellung
2. Verfahrensablauf
3. Ergebnis der Abwägung

## D Begründung

---

### 1.0 Einleitung - Rahmenbedingungen

---

Um die betriebliche Erweiterung des Fachbetriebs „Dietmar Keller, Heizung, Sanitär Kaminsanierung, Bauschlosserei“ aus Münsterappel zu gewährleisten, hat die Ortsgemeinde Münsterappel beschlossen, den Bebauungsplan „Obermühle“ (ca. 3.400 m<sup>2</sup>) aufzustellen. Durch das Bebauungsplanverfahren soll die öffentliche Erschließung für eine vorhandene Baulandreserve (Baulücke) am Ortsrand hergestellt werden. Gleichzeitig sollen bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes getroffen werden um die unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsansprüche sowie deren Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Nutzung (Immissionen) zu beachten. Die zulässige Bebauung, die perspektivisch auch der Wohnnutzung durch den Eigentümer offen stehen soll, soll sich an den topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten orientieren und gleichzeitig einen geschlossenen Ortsrandabschluss ausbilden.

Im Zusammenhang mit einer eingereichten Bauvoranfrage wurden bereits erste Bedingungen zur Erschließung des Plangebietes mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis abgestimmt. Die verkehrliche Erschließung (Planstraße A) soll über das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1170 erfolgen und ist alternativlos. Der landschaftspflegerische Ausgleich kann im Zusammenhang mit dem Eingriff (geplante Bebauung) auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1156/2 erfolgen.

Das Plangebiet liegt auf der östlichen Uferseite des Appelbachs am Sandweg und bildet den südwestlichen Ortsrand von Münsterappel zur Appelbachaue. Im Norden, Osten (Sandweg) und Süden schließt die vorhandene Wohnbebauung an.

Topografisch stellt sich das Gebiet, das derzeit als Ackerland genutzt wird, flachgeneigt zur Talaue auf 199 bis 205 m ü NN dar. Hierbei ist hervorzuheben, dass die östliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch eine großflächige Böschung (H ~ 6,00 m) begrenzt wird, die der Sicherung der Verkehrsfläche „Sandweg“ dient.

Die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke liegen derzeit im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und sollen im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

Die Bodenordnung für die benötigten Flächen zur Ausweisung des Baugebietes erfolgte auf privatrechtlichem Weg zwischen dem jetzigen Eigentümer (Privatpersonen) und der Ortsgemeinde Münsterappel.

## 2.0 Verfahrensablauf

---

Grundlage des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obermühle“ in der Ortsgemeinde Münsterappel ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Ortsgemeinderat von Münsterappel hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obermühle“ beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 03. November 2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Am 03. November 2011 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und anschließend lag der Bebauungsplanvorentwurf zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom 25. Oktober 2011 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis 15. Dezember 2011 gebeten. 9 dieser beteiligten Behörden haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 16. März 2012 geprüft und abgewägt wurden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.10.2011. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Bedenken, Einwände und Änderungswünsche vorgebracht.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 16. März 2012. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit von 25. Juni 2012 (Montag) bis einschließlich 3. August 2012 (Freitag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14. Juni 2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 5. Juni 2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Während der Trägerbeteiligung gingen 6 Stellungnahmen ein.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

Der Ortsgemeinderat hat am 05. November 2012 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... zur Genehmigung vorgelegt worden.

Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom .....  
Az.: ..... genehmigt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom Januar 2013, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im „WOCHENBLATT“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen) angeordnet.

### **3.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

---

Der Bebauungsplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obermühle“ umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1156/2 und 1170 (teilweise) in der Gemarkung Münsterappel. Das Plangebiet umfasst ca. 0,34 ha.

#### 4.0 Anlass der Planung

---

Um die betriebliche Erweiterung des Fachbetriebs „Dietmar Keller, Heizung, Sanitär Kaminsanierung, Bauschlosserei“ aus Münsterappel zu gewährleisten, soll gegenüber des jetzigen Firmensitzes in der Ortsgemeinde Münsterappel ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden, dass dem Wohnen und der Unterbringung eines nicht wesentlich störendem Gewerbebetrieb dienen soll.

Durch das Bebauungsplanverfahren soll die öffentliche Erschließung für eine vorhandene Baulandreserve (Baulücke) am Ortsrand hergestellt werden. Gleichzeitig sollen bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes getroffen werden um die unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsansprüche sowie deren Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Nutzung (Immissionen) zu beachten. Sonstige innerörtliche Bauflächen, die in Größe und Art für die geplante Nutzung geeignet wären, sind in der Ortsgemeinde nicht verfügbar. Mit der Umsetzung des Baugebietes soll daher, entsprechend der Nachfrage ein Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- Nachfrageorientierte Bebauungsmöglichkeit,
- Vereinbarkeit der nebeneinanderliegenden Nutzungen,
- Sicherung und Förderung eines ortsansässigen, mittelständischen Unternehmens einschließlich der damit verbundenen Arbeitsplätze,
- Funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile,
- Schaffung eines eingegrüntes Ortsrandes .

Die zulässige Bebauung soll perspektivisch auch der Wohnnutzung durch den Eigentümer offen stehen um aus wirtschaftlichen Gründen (Planungskosten) eine optimale Wertschöpfung sowohl des bebaubaren Grundstückes selbst als auch des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Obermühle“ herzustellen.

#### 5.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

---

Die Baugebietsfläche ist in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Aلسenz-Obermoschel als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenfläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan „Obermühle“ kann damit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern (hier: betriebliche Erweiterung eines mittelständischen Unternehmens zur Existenzsicherung) und wenn der

Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). Das Planvorhaben wurde im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis als zuständige Genehmigungsbehörde abgestimmt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Planfortschreibung angepasst, die voraussichtlich im Kalenderjahr 2013 eingeleitet wird.

Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **6.0 Planinhalte und Abwägung**

---

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Ortsgemeinde Münsterappel beabsichtigt mit der Ausweisung des Baugebietes „Obermühle“ Bauland für einen ortsansässigen mittelständischen Familienbetrieb zur Verfügung zu stellen. Dabei soll insbesondere die durch die angrenzende bestehende Bebauung vorgegebene städtebauliche Entwicklung aufgenommen und fortgesetzt werden.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient demnach dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässige Nutzungen sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe. Bei der Eingrenzung der zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten muss auf die bisher gewachsene (angrenzende) Baugebietsstruktur und -charakteristik Bezug genommen werden. Deshalb werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art im Plangebiet als unzulässig festgesetzt.

Tankstellen sind aus Immissionsschutzgründen sowie aus Gründen des potentiell entstehenden Verkehrs, den eine solche Anlage hervorruft, innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig.

Zur Sicherung bzw. Gewährleistung eines störungsfreien Feierabends und einer auskömmlichen Nachtruhe, die insbesondere zu Gunsten der Wohnnutzung im Mischgebiet sowie der angrenzenden Bebauung erforderlich ist, sind im Plangebiet Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Es liegt in der Natur von Vergnügungsstätten, dass sie mehr oder minder von Unruhe, Lärm und anderen Begleiterscheinungen geprägt und infolgedessen in den dem Wohnen dienenden benachbarten Gebieten unzutraglich sind. Außerdem sind die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, unter anderem durch den Zu- und Abfahrtsverkehr

zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher nicht zu verhindern oder zu unterbinden. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art im Plangebiet sollen städtebaulich negative Wirkungen auf das gesamte Ortsbild ausgeschlossen werden, da die Vergnügungsstätten nicht nur den Gebietscharakter des Mischgebietes und der vorhandenen Bebauung beeinträchtigen würden sondern, aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang, des gesamten Ortsbildes. Grundsätzlich steht die Entwicklung einer Gewerbe- und Wohnbaulandreserve im Vordergrund. Die Festsetzung stellt somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange bestimmt, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und des Bodenschutzes. Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte. Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eindeutig bestimmt. Dies geschieht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, die sich an den umliegenden Bestand orientieren. Die Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen erfolgt durch die Festsetzung der Firsthöhe, eine Traufhöhe wird nicht festgesetzt.

## **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt, womit eine Verbindung zu der vorhandenen Bebauungsstruktur zu verbinden ist. Die offene Bauweise sichert als städtebauliche Zielvorstellung eine aufgelockerte Baugebietsentwicklung zum Abschluss des Ortsrandes und entspricht dem Wunsch des Bauwilligen, über vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Anordnung baulicher Anlagen zu verfügen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die entsprechend den aktuellen Erfordernissen einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung und im Sinne einer zweckmäßigen städtebaulichen Ordnung angepasst wurde. Die untergeordneten Gebäudeteile dürfen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 nur durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze überbaut werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (wie Garagen und überdachte Carports), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Hierdurch soll eine

wirtschaftliche Grundstücksausnutzung, auch bei einer weiteren Betriebserweiterung, gesichert werden.

#### **6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellflächen sind Flächen, Garagen ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Gemäß § 12 Abs. 1 sind Stellplätze und Garagen im Baugebiet zulässig. Sie sind typisch Zubehör-Bauten, die eine Hauptbebauung und einen durch diesen bestimmten Bedarf voraussetzen. Die Festsetzung mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen soll sicherstellen, dass mögliche Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs in dem Ortsteil, welche durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge hervorgerufen würden, nicht auftreten. Kunden- und Besucherparkplätze sowie weitere Stellplätze für den Eigenbedarf sind ebenfalls auf den Grundstücksflächen nachzuweisen. Durch diese Festsetzung ist es möglich, den öffentlichen Straßenraum weitgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Die Aufenthaltswirkung der Straße wird dadurch gestärkt.

Bei Garagen und Carports muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage/Carport bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden. Die Festsetzung soll die städtebauliche Struktur im Ortsteil aufgreifen, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten (gute Einsehbarkeit des Straßenraums) und die Aufenthaltswirkung im öffentlichen Straßenraum stärken.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sodass der wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung Rechnung getragen wird.

#### **6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen wird im Plangebiet auf maximal drei beschränkt um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die an der baulichen Situation der angrenzenden Wohnbebauung (Mehrgenerationenhäuser) anschließt bzw. diese weiterführt.

#### **6.6 Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen besitzen vielfältige Funktionen. Für das Planvorhaben soll die Planstraße A insbesondere die verkehrliche Erschließung der Grundstücke sichern. Darüber hinaus kann sie der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner dienen. Straßenraumgestaltungen und die räumliche Fassung prägen entscheidend das Ortsbild.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung soll die Planstraße A im Bestand ausgebaut werden.

Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen gehört grundsätzlich zum Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes.

### **6.7 Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

In unbesiedelten Gebieten verteilt sich der jährliche Niederschlag auf Verdunstung, oberirdischen Abfluss in Gewässer und Versickerung.

Durch Auffüllungen und Erdabtrag, durch Zäune, Mauern, Wege und Bordsteine verlieren die meisten Grünflächen eines Neubaugebietes die Verbindung zu oberirdischen Gewässern. Diese Flächen sind nicht am Kanalsystem angeschlossen. Das anfallende Wasser kann schlecht abfließen. Dadurch steigt hier die Versickerungsrate mit zunehmender Besiedlung zunächst an. Mit fortschreitender Bebauung steigt der Versiegelungsanteil an, das Regenwasser fließt schneller und in größerem Umfang ab, und ein großer Anteil der Verdunstung wie auch der Grundwasserneubildung geht zurück.

Im Sinne einer Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf sollte es daher vorrangiges Ziel, einer ökologisch orientierter Siedlungsentwässerung sein, einen hohen Niederschlagsrückhalt mit einer möglichst hohen Verdunstungsrate zu erreichen.

Bei der Förderung der Verdunstung und Versickerung von Regenwasser kommt der offenen Sammlung besondere Bedeutung zu. Möglichkeiten zur Rückhaltung/Bindung des Niederschlagswassers auf einem Grundstück sind vielschichtig. Eine Erhöhung der Verdunstungsrate kann dabei durch die Anlage von Mulden oder Teichen erreicht werden. Hervorzuheben ist aber auch, dass insbesondere durch eine geeignete Begrünung (je größer die Blattoberfläche der Pflanzen ist, desto höher ist die Verdunstungsrate) die Verdunstungsrate erhöht werden kann.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet kann eine flache Rückhaltemulde entlang der Grundstücksgrenze (l ~ 115 m) angelegt werden, alternativ ist auch die Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen (Bemessung für 50 l je m<sup>2</sup> versiegelte Fläche im Plangebiet, einschl. Regenwassernutzung) möglich. Über bestehende Einleitungen kann das Oberflächenwasser breitflächig in den Appelbach abgeschlagen werden.

Maßgeblich für den Ausgleich der Wasserführung sind die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Obermühle“ neu entstehenden Beeinträchtigungen womit insbesondere die Bebaubarkeit von Parzelle 1156/2 zu verbinden ist. Das erforderliche Retentionsvolumen gemäß §§ 61/62 LWG wird nach folgender Formel berechnet:  $Verf = FN \times A \times (\Psi_2 - \Psi_1)$

Dabei sind:  $\Psi_1$  = Abflussbeiwert vor der Bebauung, im vorliegenden Fall wurde  $\Psi_1 = 0,15$  gewählt.

$\Psi_2$  = Abflussbeiwert des bebauten Gebietes. Über den Ansatz  $A_{red}/A$  lässt sich überschlägig ein mittlerer Abflussbeiwert ermitteln.

A = bebautes Gebiet in ha

FN = Abflussfülle in  $m^3/ha$ ,

hierbei wird für  $r_{15;1} = 119,4 \text{ l/(s*ha)}$  ein Wert  $FN = 478 \text{ m}^3/ha$  berücksichtigt, der in etwa einer Häufigkeit  $n = 0,05$  entspricht.

Die kanalisierten Flächen A bzw. die reduzierte Abflussfläche  $A_{red}$  sind der Planung entnommen.

zu bebauende Fläche A = 0,340 ha.

red. Abflussfläche  $A_{red}$  = 0,166 ha.

$\Psi_2 = A_{red}/A = 0,49$

**erf.V = 55  $m^3$**

Mit einer überschlägig ermittelten Rückhaltung von ca. 55  $m^3$  in den flach anzulegenden Mulden ist der Nachweis zum Ausgleich der Wasserführung (§§ 61/62 LWG) sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser soll an einen bestehenden öffentlichen Kanal, der das Baugebiet durchquert, angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung kann über eine bestehende Anschlussleitung im Sandweg gewährleistet werden.

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

§ 15 BNatSchG schreibt vor, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind. Der Umfang der landespflegerischen Maßnahmen richtet sich nach den Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen.

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege sind Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Grundlage hierfür ist der vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen erstellte Umweltbericht. Der Bebauungsplan folgt dabei den Grundprinzipien der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

### **Minimierungsmaßnahmen**

Minimierungsmaßnahmen dienen der Einschränkung der Auswirkungen des Vorhabens.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar entstehenden Beeinträchtigungen an Ort und Stelle oder in der engeren Umgebung so zu kompensieren, dass die durch den Eingriff beeinträchtigten oder verloren gegangenen Funktionen des Naturhaushaltes und/oder des Landschaftsbildes wieder hergestellt werden. Das Ausgleichsgebot ist striktes Recht und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

### **Ersatzmaßnahmen**

Ersatzmaßnahmen sollen im gleichen (Natur-)Raum für eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft sorgen und damit eine wesentliche Verschlechterung der ökologischen und landschaftsästhetischen Gesamtbilanz zu Lasten von Natur und Landschaft verhindern.

Im Bebauungsplan werden dabei umfangreiche Festsetzungen zum Schutz der Umweltgüter Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora sowie Landschaftsbild getroffen.

Die Versiegelung von Flächen stellt den gravierendsten Eingriff des Bebauungsplanes dar. Hinsichtlich dieser Konfliktpunkte sollten deshalb alle Möglichkeiten, die wirtschaftlich auch vertretbar sind, ausgeschöpft werden.

Mit der Versiegelung von Flächen sind vor allem Veränderungen des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas verbunden. Das Wasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf im Gebiet entzogen, was eine verminderte Grundwasserneubildung und eine verminderte mittlere Verdunstungsrate zur Folge hat, was wiederum auch in einer lokalklimatischer Erwärmung spürbar wird. Deshalb Zuwegungen, Stellplätze etc. nur in den tatsächlich erforderlichem Maße (fahrtdynamisch belastete Teilflächen) versiegelt werden. Für die darüber hinaus erforderlich werdenden Befestigungen sind wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster; wassergebundene Decke o. ä. mit entsprechendem Unterbau (keine Verwendung von Beton, Mörtel etc.) zu verwenden. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig. Weitere Ansatzpunkte sind die Begrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl), die Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung und die Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet. Der Oberboden ist entsprechend der DIN Vorschriften zu behandeln.

Zur Minimierung des Eingriffes in den Lebensraum und zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen wurden neben der festgesetzten Anpflanzfläche auch deren naturnahe Gestaltung unter Verwendung von einheimischen Gehölzen festgesetzt. Darüber hinaus wird durch

entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass das Baugebiet eingegrünt und somit ein harmonischer Übergang in die Landschaft hergestellt wird.

- Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild sollte der Übergang von der geplanten Bebauung in die umgebende Landschaft durch naturnahe Strukturen gestaltet werden (A1). Zur Schaffung von sekundären Lebensräumen für biotoypische Pflanzen- und Tierarten sind heimische, standortgerechte Strauch- und (Obst-)Baumarten zu verwenden. Es sind pauschal 9 Obstbäume und 250 Strauchgehölze zu pflanzen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Stützmauern in ihrer Höhe beschränkt.
- Erhöhung des Grünmassenanteils durch Baumpflanzungen, sonstige Bepflanzungen.
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung.
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Vermeidungsmaßnahmen von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind nur im erforderlichen Maße zu befestigen; es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird auf 0,55 festgesetzt einschl. Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- Beschränkung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer Firsthöhe zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft.
- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen/Vergnügungsstätten) im Plangebiet.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.

## 6.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine unterirdische Leitungstrasse vorhanden, auf deren Bestand hingewiesen wird. So muss sich der Bauherr/Eigentümer vor der Durchführung von Arbeiten auf dem Grundstück und bei Projektierung baulicher Anlagen mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage der Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

Die unterirdische Linienführung für die Entsorgungsleitung (Schmutzwasserableitung) im Plangebiet wird als LR1 gekennzeichnet und als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Alsenz-Obermoschel gesichert. Beidseits der Leitungssachse ist ein Schutzstreifen von 1,0 m (Gesamtbreite 2,0 m) einzuhalten. Dieser

Schutzstreifen ist vor Beeinträchtigungen, die den Betrieb, den Bestand und die Unterhaltung der Leitungen und Anlagen gefährden, freizuhalten. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Das festgesetzte Leitungsrecht ist grundbuchlich begründet.

#### 6.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Auf dem im Bebauungsplan festgesetzten und mit A1 gekennzeichneten Pflanzstreifen ist ein zwei- bis dreireihiger Gehölzriegel (Reihenfolge: Strauch- -[Strauch]-Baum) entlang der Grenzlinie in aufgelockerter Form als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme A 1 sowie auf Grund städtebaulicher Erfordernisse (Abgrenzung des Baugebiets zur freien Landschaft) anzulegen. Als Mindestpflanzumfang werden 9 Obstbäume und 250 Sträucher festgesetzt. Die zu verwendenden Arten und Mindestpflanzqualitäten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abstandserfordernisse zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu berücksichtigen. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

#### 6.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Sofern es für die Herstellung des Straßenkörpers aufgrund der topografischen Verhältnisse erforderlich ist Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie Stützmauern vorzunehmen, sind diese auf den privaten Grundstücken zu dulden. Den privaten Grundstückseigentümern wird eine Nutzung dieser Flächen ausdrücklich ermöglicht.

### 7.0 Flächenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obermühle“ beträgt ca. 0,34 ha. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
1. Bruttofläche	3.400 m <sup>2</sup>	100,00 %
2. Nettobauland		
a) Mischgebiet	2.400 m <sup>2</sup>	70,58 %
3. Straßenverkehrsflächen	195 m <sup>2</sup>	5,73 %
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	805 m <sup>2</sup>	23,67 %
5. Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (in Nr. 4 enthalten)	805 m <sup>2</sup>	23,67 %

Hinweis: Durch Überlagerung und Rundung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert über 100 %.

## **8.0 Hinweise auf Fachplanungen**

---

Die Berücksichtigung geologischer Belange erfolgt im Rahmen einer Radonuntersuchung der Bodenluft zum Bebauungsplan „Obermühle“ und wurde vom Auftraggeber (Herrn Dietmar Keller, 67822 Münsterappel) durch das Gutachterbüro GeoConsult Rein, Oppenheim (2012) erarbeitet.

Die Aufstellung eines Fachbeitrag Naturschutz (landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan) ist nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden entbehrlich. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Planvorhabens sowie der Lage im Naturraum genügt die Aufstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan, der in erweiterter Form auch Aussagen zur Eingriffsregelung enthält.

## E Umweltbericht

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obermühle“ ergibt sich aus dem Erfordernis, die Rechtsgrundlage für die Bereitstellung einer Mischbaufläche innerhalb der Ortsgemeinde Münsterappel zu schaffen um die betriebliche Erweiterung eines mittelständischen Unternehmens zu ermöglichen.

### 1.0 Einleitung

---

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt auf der östlichen Uferseite des Appelbachs am Sandweg und bildet den südwestlichen Ortsrand von Münsterappel zur Appelbachaue. Im Norden, Osten (Sandweg) und Süden schließt die vorhandene Wohnbebauung an.

Topografisch stellt sich das Gebiet, das derzeit als Ackerland genutzt wird, flachgeneigt zur Talau auf 199 bis 205 m ü NN dar. Hierbei ist hervorzuheben, dass die östliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch eine großflächige Böschung (H ~ 6,00 m) begrenzt wird, die der Sicherung der Verkehrsfläche „Sandweg“ dient.

Der Anschluss an die öffentliche Erschließung erfolgt über bestehende öffentliche Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Straße „Sandweg“.

##### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Um die betriebliche Erweiterung des Fachbetriebs „Dietmar Keller, Heizung, Sanitär Kaminsanierung, Bauschlosserei“ aus Münsterappel zu gewährleisten, soll gegenüber des jetzigen Firmensitzes in der Ortsgemeinde Münsterappel ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden, dass dem Wohnen und der Unterbringung eines nicht wesentlich störendem Gewerbebetrieb dienen soll.

Die geplante Bebauung kann eine Firsthöhe bis 8,00 m ü. OK Planstraße A erreichen und maximal zweigeschossig ausgeformt werden. Die GRZ wurde auf 0,5 festgesetzt, die übrigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen greifen die städtebauliche Ordnung und Struktur der angrenzenden Bebauung auf. Entlang des Baugebietes bzw. des Ortsrandes ist auf der privaten Grundstücksfläche ein Randstreifen geplant, der zur gestalterischen Einbindung der Bebauung mit heimischen Arten bepflanzt werden soll. Auch die Rückhaltung des Regenwassers soll hier vorgesehen werden.

**Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obermühle“ beträgt ca. 0,34 ha. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen im Geltungsbereich aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile
	Absolut in m <sup>2</sup>
1. Bruttofläche	3.400 m <sup>2</sup>
2. Nettobauland a) Mischgebiet (GRZ <sub>max</sub> 0,55)	2.400 m <sup>2</sup>
3. Straßenverkehrsflächen	195 m <sup>2</sup>
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	805 m <sup>2</sup>
5. Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (in Nr. 4 enthalten)	805 m <sup>2</sup>

Aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Überbaubarkeit des Bodens mit Gebäuden und Verkehrsflächen können bis zu 1.515 m<sup>2</sup> Bodenfläche dauerhaft versiegelt werden.

Entsprechend der obigen Aufstellung zum Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenbilanz bezüglich des Eingriffsumfanges und des Ausgleichspotenzials:

**Eingriff**

<b>Mischgebiet</b> (2.400 m <sup>2</sup> ) bei 0,55 (GRZ <sub>max</sub> ) mit Faktor 1:1	1.320 m <sup>2</sup>
<b>Straßenverkehrsflächen</b> (195 m <sup>2</sup> )	
davon ca. 107 m <sup>2</sup> Neuversiegelung mit Faktor 1:1	+ 107 m <sup>2</sup>
davon ca. 42 m <sup>2</sup> geschotterte Verkehrsfläche mit Faktor 2:1	+ 21 m <sup>2</sup>
davon ca. 46 m <sup>2</sup> bituminöse Verkehrsfläche (Bestand)	+/- 0 m <sup>2</sup>
<b>Eingriff gesamt</b>	<b>= <u>1.448 m<sup>2</sup></u></b>

**Ausgleich**

**Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung von Niederschlagswasser / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (A1) (805 m<sup>2</sup>)**

davon 9 hochstämmige Obstbäume (ortstypisch) im Verhältnis 1:80	720 m <sup>2</sup>
davon 250 Strauchgehölze (ortstypisch) im pauschalen Verhältnis	728 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleich gesamt*</b>	<b>= <u>1.448 m<sup>2</sup></u></b>

\*Pauschales Ausgleichserfordernis nach Mitteilung der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Naturschutzbehörde vom 28. November 2011.

**Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich**

Eingriff		1.448 m <sup>2</sup>
Kompensationsmaßnahmen	-	1.448 m <sup>2</sup>
<b>Bilanz</b>	=	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Durch die vereinbarten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan „Obermühle“ können die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vollständig ausgeglichen werden.

**1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung****Fachgesetze / Fachgutachten**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 I 2414, in der derzeit gültigen Fassung) i.V.m. § 18 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 29.07.2009) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung mit einem erweiterten Umweltbericht eingegangen wird und die im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen beachtet wird.

**2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen****2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

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

### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

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

Dabei ist das Plangebiet durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und die davon ausgehenden temporären Geruchsmissionen und Staubbelastungen für die angrenzenden Wohngebiete von Bedeutung. Das Plangebiet ist potenziell in geringem Umfang durch Geräusche aus unterschiedlichen Schallquellen vorbelastet. Hierzu zählen als Geräuschquellen innerhalb bzw. in der Umgebung des Plangebietes der landwirtschaftliche Verkehr, der von hier aus die umliegenden Acker- und Grünflächen anfährt, sowie der Verkehr, der durch die L400 verursacht wird.

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

### **Bewertung**

#### **Straßenverkehrsgeräusche von der Zufahrtsstraße „Sandweg“**

Im Plangebiet sind keine besonderen Vorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräusche, die im Zuge des Quell- und Zielverkehrs (Materiallieferungen, Besucherverkehr, etc.) durch das mittelständische Unternehmen entstehen, vorgesehen. Bezüglich des Verkehrslärms ist augenscheinlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen zu rechnen.

Auf eine detaillierte Untersuchung im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung wurde verzichtet.

#### **Luftschadstoffe**

Das Plangebiet ist durch verschiedene Quellen durch Staub vorbelastet. Einfluss auf die Staubkonzentration im Gebiet hat vor allem der Straßenverkehr mit Reifenabrieb, Ruß und einer Staubaufwirbelung durch die Fahrzeuge, hier insbesondere auch der landwirtschaftliche Verkehr. Insgesamt ist die aus dem Fahrverkehr hervorgerufene Staubentwicklung jedoch als gering einzuschätzen.

Verstärkt werden kann die Vorbelastung zudem durch Hausbrand und das übliche Siedlungsgeschehen. Zudem treten saisonal im Zusammenhang mit der Getreideernte (ca. 10-14 Tage pro Jahr) Staubemissionen durch den Erntevorgang sowie das Entladen des Getreides (Beladen von Fahrzeugen) auf. Diese sind aufgrund des sehr begrenzten Zeitraumes für das Plangebiet und die umgebende Bebauung als verträglich einzustufen.

Von der künftigen Bebauung im Plangebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu

erwarten. Besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen durch Heizanlagen sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Planvorhaben hinzukommende Quell- und Zielverkehr kann zu einer geringfügigen Erhöhung der Belastung der angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe der geplanten Bebauung sowie die zulässigen Nutzungsarten sollten aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung führen.

### **Lärm- und Geruchsbelästigung**

Beeinträchtigungen durch direkt angrenzende Nutzungen sind im Plangebiet nicht zu finden. Insbesondere befinden sich auch keine landwirtschaftlichen Erwerbsbetriebe (Viehhaltung, Dunglager etc.) im näheren räumlichen Umfeld des Baugebietes.

Für das geplante Baugebiet muss aber gelten, dass die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der angrenzenden Nutzflächen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, u.a. aufgrund des Gebotes der planerischen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Etwaige Lärm- und Geruchsbelästigungen sind als standorttypische Gegebenheiten bzw. Eigenart einer ländlichen Struktur in Kauf zu nehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen im Außenraum bzw. am Siedlungsrand ist ein wesentliches Charakteristikum des ländlichen Raums, da der hier traditionell bedeutsame Primäre Wirtschaftssektor prägend ist. Die Aufrechterhaltung der Landbewirtschaftung ist damit zu gewährleisten.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

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

Die Landwirtschaft stellt im Bereich der geplanten Bebauung (Haupteingriffsraum) die Hauptnutzung der Fläche dar. Nahezu 100 % der Fläche werden bislang intensiv ackerbaulich bewirtschaftet (Raps), der artenarme ruderalisierte Randstreifen ist ca. 10-30 cm breit ausgebildet und wird ohne nennenswerten Besatz von Ackerwildkräutern bzw. Ackerwildkrautgesellschaften geprägt.

Diese intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Rapsacker) wird in westlicher Richtung fortgeführt und reicht bis an die Gewässerparzelle des Appelbachs heran. Der Appelbach wird hier bachbegleitend von einer naturnahen Uferrandvegetation begleitet, die sich vor allem durch einen hochstämmigen Weiden- und Erlenbestand auszeichnet.

Nördlich an das Plangebiet schließt eine brachgefallene Gartenanlage mit hochstämmigen Gehölzbewuchs (Wuchshöhe bis 20m, Stammdurchmesser 20-80cm) an, in der Arten wie Kastanie (*Castanea spec.*), Stieleiche (*Quercus robur*), Ahorn (*Acer spec.*), Esche (*Fraxinus spec.*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und verschiedene Kulturobstgewächse (Elsbeere, Speierling, Zwetschge, Kulturapfel, etc.) den Besatz dominieren. Der Unterwuchs ist demgegenüber nur spärlich ausgeprägt und wird von Arten wie Brombeere (*Rubus fruticosus*), Brennnessel (*Urtica spec.*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Quecke (*Agropyron repens*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum of ficinalis*), Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) geprägt.

Die großflächige Böschung, die den Planungsraum auf der östlichen Seite begrenzt und die anstehende Verkehrsfläche ‚Sandweg‘ sichert, wird durch einen dichten, ruderalisierten Gehölzriegel (Wuchshöhe bis 10m) geprägt, der vornehmlich aus Strauchgehölzen besteht und nur von einzelnen Hochstämmen durchsetzt wird. In der Böschung finden sich Arten wie Stieleiche (*Quercus robur*), Ahorn (*Acer spec.*), Kastanie (*Castanea spec.*), Heckenkirsche (*Ionicera spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Der Unterwuchs wird vor allem von Brombeere (*Rubus fruticosus*), Brennnessel (*Urtica spec.*), Wicke (*Vicia spec.*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Rispengras (*Poa*), Acker-Fuchsschwanz (*Alopecurus myosuroides*), Quecke (*Agropyron repens*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Mäusegerste (*Hordeum murinum*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum of ficinalis*), Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), Kornblume (*Centaurea cyanus*), Ackerhundskamille (*Anthemis arvensis*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) geprägt.

Südlich an das Plangebiet angrenzend findet sich eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet), die durch gartenbaulich genutzte Freiflächen, Ziergärten und bebaute Flächen (Siedlungs- sowie Verkehrsflächen) geprägt wird. Hier sind die typischen Kulturpflanzen von Zier- und Nutzgärten anzutreffen ohne besondere Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential des Naturraums.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden keine speziellen faunistischen Untersuchungen und Erhebungen vorgenommen, sondern die Untersuchung des Planungsraumes basiert auf Annahmen, Zufallsbeobachtungen sowie Datenrecherche.

Aufgrund der Dominanz des Menschen im näheren Untersuchungsraum kann davon ausgegangen werden, dass die typischen Tiere der Kulturlandschaft hier höchstens als Durchzügler bzw. vereinzelt zur Nahrungssuche auftreten können. Lediglich die Ufervegetation des Appelbachs sowie die nördlich anstehende Gartenbrache scheint für die Leitarten des Naturraums von stärkerer Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Habitate für größere, wildlebende Säugetiere sind auf den Außenraum beschränkt, was auf die ‚störende‘ Siedlungstätigkeit zurück zu führen ist. Die vorhandene Bebauung selbst lässt mit ihren siedlungsabhängigen Biotoptypen sowie deren kleinräumigen Abgrenzungen (Mauern,

Zäune, Verkehrsflächen etc.) nur eine sehr stark eingeschränkte eigenständige Entwicklung der Fauna (einschl. ihrer Funktionsausbildung) zu. Die anthropogene Überprägung des Siedlungskörpers stellt nur für einige ausgewählte Arten einen potentiellen Unterschlupf bzw. Lebensraum dar.

Von besonderer Bedeutung für die Ausbreitung der Fauna im näheren Umfeld des Plangebiets ist wie bereits dargestellt der Appelbach sowie die anstehende Gartenbrache.

Die Vernetzungsfunktion des Appelbachs spielt eine wesentliche Rolle für Vogel-, Amphibien-, Reptilien- und Fischarten. Vor allem die punktuell ausgeprägte natürliche Ufervegetation am Appelbach bietet besondere Schutzmöglichkeiten in dem Offenland- bzw. Halboffenlandbereich um Münsterappel.

Alte Streuobstbestände bilden wichtige Habitate im Biotopkomplex für Singvögel, Kleinsäuger und Insekten dar. Denn hoch- und halbstämmige Obst- bzw. Fruchtgehölze liefern in höherem Alter Totholz, das von holzbesiedelnden Insekten und deren entsprechend seltenen Parasiten angegangen wird. Im Mulm der entstehenden Höhlen entwickeln sich seltene Käfer mit mehrjährigem Larvenstadium. Größere Faulstellen nutzen höhlenbrütende Vögel zur Anlage ihrer Nester. Somit sind die alten Streuobstbestände sowie die übrigen Gehölzstrukturen auf der Gartenbrache als Fortpflanzungs- und Ruhestätten bedeutend.

Als potentiell vorkommende Säugetiere im Untersuchungsraum (Durchzug, Nahrungsaufnahme) bzw. den daran angrenzenden Biotoptypen könnten bspw. Arten wie Reh- und Schwarzwild, Feldhase (*Lepus europaeus*), Rotfuchs (*Vulpes Vulpes*), Hermelin (*Mustela erminea*), Braunbrustigel (*Erinaceus europaeus*), Iltis (*Mustela putorius*), Steinmarder (*Martes foina*) und Feldmaus (*Microtus arvalis*) vorkommen.

Als potentiell vorkommende Vogelarten im Untersuchungsraum wären bspw. Amsel (*Turdus merula*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mauersegler (*Apus apus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Habicht (*Accipiter gentilis*) beobachtbar.

Außerdem ist das Auftreten weiterer Arten wie verschiedener Tagfalter (Kleiner Fuchs, Bläuling, Baumweißling, etc.), Echsen (Mauer- oder Zauneidechse), Insekten (Heuschrecke, Gemeiner Grashüpfer, Grünes Heupferd) und Fledermäuse (Bechsteinfledermaus, Mausohr, Abendsegler, Zwergfledermaus, Langohr, etc.) im Untersuchungsraum wahrscheinlich.

Schwerpunkte von Fortpflanzungs- und Ruhestätten seltener oder gefährdeter Arten sind im Eingriffsraum selbst nicht zu erwarten, jedoch kann das Vorkommen einzelner Individuen ohne erhebliche Bedeutung für eine diesbezügliche lokale Population in den angrenzenden Biotopen nicht ausgeschlossen werden. Eine räumliche Eingrenzung der Ausbreitungsschwerpunkte

(Fortpflanzungs- und Ruhestätten) lokaler Populationen der o.g. Arten sowie ihr tatsächlicher Nachweis konnte im Rahmen der Untersuchung grundsätzlich nicht erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Ausbreitungsschwerpunkte o.g. Arten vor allem auf die angrenzenden Biotoptypen und das erweiterte Umfeld des Untersuchungsraumes konzentrieren.

### **Bewertung**

Im Plangebiet führen die geplanten Eingriffe aufgrund der intensiven Vornutzung der Flächen (Ackerland) zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in der Pflanzen- und Tierwelt. Lediglich durch die geplante Bodenversiegelung im Zuge der Überbauung ist ein erheblicher Eingriff auf das Schutzgut fertzustellen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion entzogen wird.

Durch die festgeschriebene Eingrünung des Baugebietes sowie durch die Minimierung der Eingriffsintensität durch Verringerung der versiegelbaren Flächen, können sich durchaus Qualitäten für die Lebensräume von Pflanzen und Tiere ergeben, die geeignet sind den vorgenommenen Eingriff zu kompensieren.

#### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Baugebiet wird ackerbaulich genutzt.

Die Geologie des Untersuchungsgebiets wird vorwiegend von Sandsteinen, Tonschiefern und Konglomeraten des Unterrotliegenden aufgebaut, die stellenweise von Melaphyrintrusionen durchsetzt sind. Die zum Teil von Lößlehmschleiern überzogenen Sandsteine und Tonschiefer bilden vorwiegend tiefgründige, gut durchlüftete sandig-lehmige Braunerden. Lediglich im Bereich der flächenmäßig zurücktretenden Konglomerate und Melaphyrintrusionen sind, besonders in Hanglage, flachgründige, steinige Böden des Rankertyps entwickelt. Grund- und stauwasserbeeinflusste Böden sind auf die Talaue beschränkt

Die vorherrschenden Böden im Landschaftsraum ermöglichen eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit mittleren bis guten Ertragsbedingungen. Diese intensive Bewirtschaftung beeinträchtigt das aktive Bodenleben. Gesunder Boden bietet Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere, die bei der Umwandlung von Stoffen innerhalb der einzelnen Stoffkreisläufe im Naturhaushalt mitwirken. Infolge des intensiven Ackerbaus, verbunden mit hohen Dünger- und Pflanzenschutzgaben ist mit einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu rechnen. Die unterschiedlich intensiven Bewirtschaftungsformen der Landwirtschaft führen zu einer Veränderung wichtiger Bodenparameter. Störungen des Bodenlebens treten vor allem im Zusammenhang mit der mechanischen Belastung durch das Befahren von Pflug- und Mähfahrzeugen auf. Die Bodenentwicklung vollzieht sich durch Streuabbau, Versauerung und Humifizierung zu gekappten Braunerden und Parabraunerden

bzw. durch Rigolen zu Hortisolen. Das Bodenpotenzial kann als mäßig vorbelastet bewertet werden.

Die Vorbelastung des Bodens ist nutzungsbedingt (intensive Landwirtschaft) ebenso hoch anzusehen wie die Belastung des Wasserhaushaltes, da sie sich weitgehend aus den gleichen Faktoren erklärt. Hinzu kommt die Annahme von Schadstoffeinträgen aus der allgemeinen Umweltbelastung und der Nähe zum Straßenraum.

Zusammenfassend ist dem Schutzgut eine mittlere Schutzwürdigkeit zuzusprechen aufgrund der bestehenden anthropogenen Beeinträchtigung. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenversickerung.

### **Bewertung**

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet liegt eine mittlere Wertigkeit des Bodens vor. Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einer Wertigkeit von ca. 1.600 m<sup>2</sup> (hierin sind die Bauflächen der Neuplanung und die Verkehrsflächen enthalten) zu. Durch die Eingriffsminimierenden Festsetzungen sowie die Eingrünung des Baugebietes können die geplanten Eingriffe im Plangebiet im vollem Umfang kompensiert werden.

#### **2.1.4 Wasser**

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

Im Untersuchungsraum selbst befindet sich kein Gewässer, jedoch liegt der Untersuchungsraum in der Appelbachaue. Beim Appelbach, der westlich des Planungsraums entlang läuft, handelt es sich um ein Landschaftsraum prägendes Fließgewässer, dass im Nordpfälzer Bergland, westlich des Donnersberg, entspringt und durch die gleichnamige Talniederung entlang der L 400 mit den Ortschaften Gerbach, St. Alban, Gaugrehweiler, Münsterappel, Niederhausen an der Appel, etc. bis in die Rheinhessische Schweiz fließt, wo er anschließend in die Nahe mündet. Der Appelbach besitzt eine Lauflänge von ca. 39 km und hat eine Süd-Nord-Orientierung. Entlang der Ortslage von Münsterappel weist das Gewässer eine Gewässerstrukturgüte von stark verändert bis sehr stark verändert auf, die Gewässergüte ist gemäß GeoPortal Rheinland-Pfalz (2011) mäßig belastet (1,80 – 2,29). Der Gewässerverlauf wird mehrmals innerhalb und außerhalb der Ortslage durch Straßen bzw. Überfahrten gequert. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Appelbach entlang der Ortsgemeinde

Münsterappel eine naturnahe Ausprägung (dichte Uferrandvegetation, keine Mäandrierung) hat. Dem Gewässern kommt im Außenraum sicherlich eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tierarten mit größerem Raumanspruch zu, die Lebensraumeignung für Fließgewässerorganismen im Siedlungsraum selbst ist als mäßig zu bezeichnen.

Die nur periodische Vegetationsbedeckung der Ackerflächen macht sich hinsichtlich im Oberflächenabfluss deutlich bemerkbar. Im Vergleich zu Grünland beispielsweise ist von einer höheren Versickerungsrate und geringeren Verdunstungsraten auszugehen. Zusätzlich bewirkt die periodische Vegetationsbedeckung auf den Ackerschlägen eine Senkung der Evaporation und Transpiration. Verbunden mit der intensiven Bewirtschaftung der Äcker führt dies zu einer Reduzierung der wasserhaltenden Kräfte. Ein Großteil des ‚Freien Wassers‘ fließt daher rasch ab, ohne dass es durch die Phytomasse (Blätter, Wurzeln) aufgenommen und gespeichert werden kann. Es ergeben sich kurzzeitig Spitzenabflüsse im Vorfluter, auch weil Meliorationen durch Drainagen und Gräben das überschüssige Wasser schneller abführen als dies natürlich zu erwarten wäre.

Genauere Daten über die Grundwassersituation im Untersuchungsraum liegen nicht vor. Grundsätzlich ist mit Einträgen (Säuren, Nitrate o.ä.) in den Grundwasserhaushalt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen.

### **Bewertung**

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Durch eine möglichst umfangreiche Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet (Schaffung von Rückhaltevolumen im Pflanzstreifen) kann hier zumindest zum Teil ein Ausgleich geschaffen werden.

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

Das Klima ist subatlantisch geprägt und als gemäßigt zu bezeichnen. Die klimatischen Verhältnisse in Tälern wie dem Appelbachtal sind trocken-warm getönt. Von der Trockeninsel des unteren Nahetals (um Bad Kreuznach) reicht eine regenarme Zone, womit ein mittlerer Jahresniederschlag zwischen 500 und 550 mm verbunden ist, zungenförmig nach Südwesten in die Täler hinein. Jedoch erhalten die Höhenrücken östlich der Alsenz etwas mehr Niederschlag (mittlerer Jahresniederschlag zwischen 500 und 750 mm). Der Vollfrühling beginnt zwischen dem 5. und 10. Mai im Planungsraum. Die Jahresmitteltemperatur beträgt zwischen 8 und 9 °C.

Das Klima ist bestimmt durch mäßige bis frische Winde sowie den kleinklimatischen Bedingungen der Talniederung wie leichte Hangwinde und vermehrte Nebelbildung.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Die Einflüsse der benachbarten Bebauung auf das Klima sind relativ gering und wirken sich in Form von geringen Schadstoffanreicherungen und eines ausgeglichenen Temperaturganges mit leicht erhöhten Temperaturen aus. Das Lokalklima ist insgesamt geprägt durch die relativ günstige naturräumliche Lage.

Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich aus den bereits angesprochenen Staubimmissionen, die allerdings nur temporär auftreten. Insgesamt ist diese Vorbelastung jedoch als gering zu beurteilen.

### **Bewertung**

Im Falle der Bebauung von Orts- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet auf Grund von Versiegelung, Überbauung, Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe und der Begrenzung der räumlichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

#### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet ist als Baulücke mit Blick auf die vorhandene städtebauliche Struktur zu bezeichnen und wird derzeit als Ackerland genutzt. Prägend für das Landschaftsbild ist die Lage am Appelbach, die nördlich anschließende Gartenbrache (mit ausgeprägten Bewuchs), die großflächige und dicht bewachsene Böschung des ‚Sandweg‘ sowie die angrenzende (offene) Bebauung des Siedlungskernes. Trotz der Lage am Ortsrand ist der Planbereich von untergeordneter Bedeutung für das Landschaftsbild, da Kennzeichen wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit sich hier auf eine von Menschenhand gebautes Umfeld beziehen und die Aufenthaltsqualität ebenfalls als gering zu bezeichnen ist.

Im unmittelbaren Anschluss des Planbereiches schließt die offenlandbetonte Landschaft „Appelhöhen“ an. Dieser Landschaftsraum bildet eine Fortsetzung der Moschelhöhen. Der Appelbach windet sich hier über größere Strecken naturnah durch sein Tal und wird von begleitenden Ufergehölzen nachgezeichnet. Die Höhen und Täler werden überwiegend von Ackerland geprägt, Grünland tritt hier recht lückig auf. Auf den Hängen ist eine Verbindung von Grünland und Streuobstbeständen zu finden, die hier häufig aufgegeben wurden und in Verbuschung begriffen sind. In den Süd bis Südwesthanglagen der Täler wurde früher Wein angebaut, während heute die Weinbergsfläche auf wenige Restflächen geschrumpft ist. Der Waldanteil ist mit 11% sehr gering und in kleineren Beständen verstreut, die vor allem an steileren Hängen zu finden sind. Es handelt sich zu wesentlichen Teilen um Niederwälder.

## **Bewertung**

Bei Übernahme der bestehenden Struktur unter Berücksichtigung einer angepassten Ausprägung der Kubatur der Bebauung mit der vorgesehenen Ortsrandeingrünung ist kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten. Das Baugebiet wird dabei als integraler Teil des Ortsrandes wahrgenommen, der aus dem Gesamtbild der Ortslage und der Landschaft nicht in besonderem Maße heraustritt.

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

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen. Sie sind von Bedeutung wenn ihrer Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Für das Plangebiet lassen sich solche Güter nach derzeitigem Kenntnisstand nicht feststellen. Eine besondere Berücksichtigung muss nicht erfolgen. Dennoch ist auf die Belange im Rahmen der Erschließung des Gebietes Rücksicht zu nehmen, was in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausdrücklich hervorgehoben wird (Bodendenkmäler etc.).

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Nutzung einerseits und der nur teilweisen Versiegelung bei gleichzeitiger erheblicher Aufwertung durch private Grünflächen und Retentionsflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

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

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

### 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Mischgebiet mit zugehöriger Erschließung am Rand der Ortslage Münsterappel. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die bestehende landwirtschaftliche Intensivnutzung sind die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen) vorhanden. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung		
Schutzgut	Beurteilungen der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporäre Belastung der Haushalte durch landwirtschaftliche Nutzung (Ernte etc.)</li> <li>• Verlust und Neugliederung der Landschaftsstruktur</li> </ul>	•
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung angrenzender Teilebensräumen (Gartenbrache, Böschungsbewuchs)</li> <li>• Sicherung und Schaffung von Lebensraumpotenzialen durch Gestaltung eines Grüngürtels</li> </ul>	•• ••
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)</li> <li>• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung</li> </ul>	•• ••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>• Verlust der natürlichen Oberflächenwasserretention</li> </ul>	•• •• ••
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des örtlichen Kleinklimas</li> </ul>	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neustrukturierung des Landschaftsbildes</li> </ul>	•
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung</li> </ul>	•
••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich		

## 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

### 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung im Plangebiet würde das Gelände weiterhin als Ackerland mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild genutzt. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine Bestandssicherung beschränkt, die

eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt. Insbesondere die geplante betriebliche Entwicklung (Expansion) eines ortsansässigen, mittelständischen Unternehmens wäre in der Ortsgemeinde Münsterappel in Frage gestellt, so dass eine Abwanderung des Unternehmens an einen anderen Standort mit den damit verbundenen wirtschaftlichen und sozialen Folgen wahrscheinlich wäre.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

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

Die textliche Bilanzierung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Verminderung (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien) und zum Ausgleich (Eingrünen des Baugebietsrandes, etc) der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als Ackerland ausgeglichen ist.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

#### **2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

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

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung,
- Rückhalt von Oberflächenwasser im Gebiet,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Gehölzbiotope.

### 2.3.2 Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch einwirkende potenziell relevante Geräuschquellen in der Umgebung des Plangebietes sind nicht vorhanden.

### Unvermeidbare Belastungen

Die Belastungen ergeben sich aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, wobei hier saisonale Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Schallimmissionen und Staubimmissionen durch die Erntevorgänge zu erwarten sind, diese aber aufgrund des zeitlich begrenzten Auftretens hinzunehmen sind. Hierbei handelt es sich nicht um eine permanente Schallquelle, jedoch kann zur Erntezeit auch eine erhöhte Schallbelastung in den Abendstunden auftreten.

Des Weiteren ist der (bereits bestehende) Quell- und Zielverkehr, der mit dem mittelständischen Unternehmen zu verbinden ist und periodisch im Rahmen der Geschäftszeiten auftritt, hinzunehmen. Die Ausweisung eines Mischgebietes ermöglicht, unter Berücksichtigung der angrenzenden Strukturen, die Vereinbarkeit unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsansprüche sowie deren Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Nutzung (Immissionen).

### 2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

- Eingrünung des Baugebietsrandes mit Obstbäumen und Strauchgehölzen durch Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen (A1). Zur Schaffung von sekundären Lebensräumen für biotoptypische Pflanzen- und Tierarten sind heimische, standortgerechte Strauch- und Obstbaumarten zu verwenden. Es sind pauschal 9 Obstbäume und 250 Strauchgehölze zu pflanzen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Begrünung ungenutzter Flächen).
- Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung durch offene Sammlung kann zur Schaffung von sekundären Lebensräumen für biotoptypische Pflanzen- und Tierarten führen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung unvermeidbar.

#### **2.3.4 Schutzgut Boden**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan auf Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken:

- Reduzierung der zulässigen Überschreitung der GRZ (nach §19 Abs. 4 BauNVO) auf maximal 0,55.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind nur im erforderlichen Maße zu befestigen; es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Vermeidungsmaßnahmen von Verdichtungs- und Erosionsprozessen.
- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen/Vergnügungsstätten) im Plangebiet.
- Erhöhung des Grünmassenanteils durch Baumpflanzungen, sonstige Bepflanzungen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Siedlungsgebietes unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft sind und im Sinne des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung erforderlich.

#### **2.3.5 Schutzgut Wasser**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung ( $GRZ_{max}$  0,55), Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung sowie Erhöhung des Grünmassenanteils durch Baum- und Strauchpflanzungen reagieren.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserretention ist an dieser Stelle der Ortslage unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft sind und im Sinne des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung erforderlich.

### 2.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen verschiedene Festsetzungen reagieren:

- Reduzierung der zulässigen Überschreitung der GRZ (nach §19 Abs. 4 BauNVO) auf maximal 0,55.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind nur im erforderlichen Maße zu befestigen; es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Erhöhung des Grünmassenanteils durch Baumpflanzungen, sonstige Bepflanzungen.
- Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung durch offene Sammlung.

### Unvermeidbare Belastungen

Mit der Versiegelung von Flächen sind indirekt auch mikroklimatische Änderungen zu erwarten. Bauwerke und Verkehrsflächen verändern die Strahlungsbilanz des Gebietes. Die Baukörper besitzen eine höhere Wärmeabstrahlung als die vorhandenen Freiflächen, so dass das Gebiet stärker erwärmt wird als bisher und sich die Temperaturextreme ggf. verschärfen (höhere sommerliche und Tages-Temperaturspitzen). Der Verlust von Versickerungsflächen in Verbindung mit dem Abführen von Oberflächenwässern bewirkt generell ein merkliches Absinken der Luftfeuchtigkeit insbesondere in Trockenwetterperioden, kann aber auch bei Starkregen nach längeren Trockenphasen oder Dauerregen zu extrem hoher Luftfeuchte führen. Höhere Wärmebelastung und Verschärfung der Luftfeuchteverhältnisse bewirken bioklimatische Effekte, die die Thermoregulation von Organismen negativ beeinflussen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des zu erwartenden Effektes und der bestehenden, nutzungsbedingten Vorbelastungen der Flächen ist die geringfügige Belastung der Umwelt im Sinne der Baugebietsentwicklung vertretbar.

### 2.3.7 Schutzgut Landschaft

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

- Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild sollte der Übergang von der geplanten Bebauung in die umgebende Landschaft durch naturnahe Strukturen gestaltet werden (A1). Zur Schaffung von sekundären Lebensräumen für biotoptypische Pflanzen- und Tierarten sind heimische, standortgerechte Strauch- und (Obst-)Baumarten zu verwenden. Es sind pauschal 9 Obstbäume und 250 Strauchgehölze zu pflanzen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Stützmauern in ihrer Höhe beschränkt.
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird auf 0,55 festgesetzt einschl. Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,

- Beschränkung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer Firsthöhe zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft.
- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen/Vergnügungsstätten) im Plangebiet.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Überbauung und damit verbundene Veränderung des Landschaftsbildes (von Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung) ist aufgrund des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung unvermeidbar. Standortalternativen wurden hinreichend geprüft.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Standort**

Die Ortslage Münsterappel hat sich in den letzten Jahrzehnten in verschiedenen Ortsrandbereichen entwickelt, das Baugebiet „Auf dem Poppert“ sollte die Baulandnachfrage mittelfristig sicherstellen. Da es jedoch hier Probleme mit Hangrutsch gab und eine wirtschaftliche Entwicklung nicht möglich war, wird derzeit zumindest die Wohnbaulandentwicklung im Bereich „Himmelberg“ (laufendes Planverfahren) favorisiert. Eine Standortalternative stellt dieser Planbereich jedoch nicht dar, da die geplante betriebliche Erweiterung des Fachbetriebs „Dietmar Keller, Heizung, Sanitär Kaminsanierung, Bauschlosserei“ nicht mit den Grundsätzen eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar ist. Weitere Standortalternativen sind in der Ortsgemeinde (innerörtliche Potenziale) sind, unter Berücksichtigung der Größe des Planvorhabens und des räumlichen Bezuges zum Firmenhauptsitz im Sandweg, weder durch Baulückenschluss noch durch Neuausweisung von Bauflächen in der Ortsgemeinde aktivierbar.

Standortalternativen in direkt angrenzenden Ortsgemeinden bestehen. Jedoch ist es ein elementares Entwicklungsziel der Ortsgemeinde Münsterappel, ortsansässige, mittelständische Unternehmen in der Ortsgemeinde zu halten und in ihrer Entwicklung zu fördern, auch um bei einer Firmenabwanderung die negativen wirtschaftlichen, sozialen und ggf. demographischen Folgen für das Dorf auszuschließen.

Eine weitergehende Alternativenprüfung im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird zusammen mit dem Flächennutzungsplan entwickelt (Parallelverfahren).

### **Planinhalt**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet und geprüft. Diese Varianten wurden im Gemeinderat ausgiebig diskutiert. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die eine möglichst wirtschaftliche Erschließung unter Beibehaltung eines Grüngürtels, sowie der städtebaulich verträglichen Integration des Baugebietes in die Landschaft sowie das Ortsrandgefüge berücksichtigt.

### **3.0 Zusätzliche Angaben**

---

#### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange zum Bebauungsplan „Obermühle“ erfolgt im Rahmen dieses Umweltberichtes mit erweiterten Aussagen zur Eingriffsregelung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Obermühle“ wurde durch das Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt, Rockenhausen, erarbeitet.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in den aufgeführten Gutachten und Untersuchungen überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

#### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde nach der Umsetzung der Maßnahmen durch Ortsbesichtigung überprüft.

Notwendige Beteiligungen bzw. Meldungen im Rahmen der Ökokontoregelung werden durch die Verbandsgemeindeverwaltung Alsenz-Obermoschel ausgeführt.

### **4.0 Zusammenfassung**

---

Der Bebauungsplan aktiviert eine zentrale Baulandreserven in der Ortsgemeinde, die somit einer Bebauung zugeführt werden kann. Die vorgesehenen Bauformen und Nutzungen orientieren sich an der Bauweise der angrenzenden Bereiche und sehen eine offene Bebauung vor. Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen erschlossen und an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Randbereiche des Baugebietes werden zur freien Landschaft durch einen Grünstreifen eingegrünt.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenwasserabfluss und die verringerte Grundwasserneubildungsrate zu sehen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Belastung der derzeitigen Bewohner im Baugebiet durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen der freien Landschaft kann, sofern es sich um die saisonal beschränkte Beeinträchtigung durch die geordnete landwirtschaftliche Feldnutzung handelt, als hinnehmbar bewertet werden.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Gebietes, die Entwicklung der Rahmenvegetation am künftigen Ortsrand, die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie weiteren Einzelmaßnahmen auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen sowie die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes kann im Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken, öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen reagiert werden.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, da eine optische Abgrenzung durch Begrünung bisher (da Ackerland) nicht vorhanden war.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich/Ersatz der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. nach Ausführung verbleiben.

Münsterappel, den 21.02.13  
Für die Ortsgemeinde



Pietzsch, Ortsbürgermeister

## **F Zusammenfassende Erklärung**

### **1. Ziel der Bebauungsaufstellung**

---

Die Ortsgemeinde Münsterappel beabsichtigt die betriebliche Erweiterung des Fachbetriebs „Dietmar Keller, Heizung, Sanitär Kaminsanierung, Bauschlosserei“ aus Münsterappel zu fördern, sodass gegenüber des jetzigen Firmensitzes in der Ortsgemeinde ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen wird, dass dem Wohnen und der Unterbringung eines nicht wesentlich störendem Gewerbebetrieb dienen soll.

Durch das Bebauungsplanverfahren soll die öffentliche Erschließung für eine vorhandene Baulandreserve (Baulücke) am Ortsrand hergestellt werden. Gleichzeitig sollen bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes getroffen werden um die unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsansprüche sowie deren Auswirkungen auf die jeweils benachbarte Nutzung (Immissionen) zu beachten. Sonstige innerörtliche Bauflächen, die in Größe und Art für die geplante Nutzung geeignet wären, sind in der Ortsgemeinde nicht verfügbar. Mit der Umsetzung des Baugebietes soll daher, entsprechend der Nachfrage ein Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden.

Die zulässige Bebauung, die perspektivisch auch der Wohnnutzung durch den Eigentümer offen stehen soll, soll sich an den topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten orientieren und gleichzeitig einen geschlossenen Ortsrandabschluss ausbilden.

Das Plangebiet liegt auf der östlichen Uferseite des Appelbachs am Sandweg und bildet den südwestlichen Ortsrand von Münsterappel zur Appelbachaue. Im Norden, Osten (Sandweg) und Süden schließt die vorhandene Wohnbebauung an.

Topografisch stellt sich das Gebiet, das derzeit als Ackerland genutzt wird, flachgeneigt zur Talau auf 199 bis 205 m ü NN dar. Hierbei ist hervorzuheben, dass die östliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch eine großflächige Böschung (H ~ 6,00 m) begrenzt wird, die der Sicherung der Verkehrsfläche „Sandweg“ dient.

Die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke liegen derzeit im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und sollen im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

Die Bodenordnung für die benötigten Flächen zur Ausweisung des Baugebietes erfolgte auf privatrechtlichem Weg zwischen dem jetzigen Eigentümer (Privatpersonen) und der Ortsgemeinde Münsterappel.

Im Umweltbericht wird zusammenfassend festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen

Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Der mit dem Planvorhaben in Verbindung stehende Eingriff ist aus landespflegerischer Sicht vertretbar.

## **2. Verfahrensablauf**

---

Grundlage des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obermühle“ in der Ortsgemeinde Münsterappel ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Ortsgemeinderat von Münsterappel hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obermühle“ beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 03. November 2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Am 03. November 2011 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und anschließend lag der Bebauungsplanvorentwurf zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom 25. Oktober 2011 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis 15. Dezember 2011 gebeten. 9 dieser beteiligten Behörden haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 16. März 2012 geprüft und abgewägt wurden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.10.2011. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Bedenken, Einwände und Änderungswünsche vorgebracht.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 16. März 2012. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit von 25. Juni 2012 (Montag) bis einschließlich 3. August 2012 (Freitag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14. Juni 2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 5. Juni 2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Während der Trägerbeteiligung gingen 6 Stellungnahmen ein.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

Der Ortsgemeinderat hat am 05. November 2012 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... zur Genehmigung vorgelegt worden.

Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom .....

Az.: .....genehmigt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom Januar 2013, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im „WOCHENBLATT“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen) angeordnet.

**Münsterappel, den .....**  
**Für die Ortsgemeinde**

.....  
**Pietzsch, Ortsbürgermeister**



Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am .....im Amtsblatt Nr. .... mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

**Münsterappel, den .....**  
**Für die Ortsgemeinde**

.....  
**Pietzsch, Ortsbürgermeister**

### **3. Ergebnis der Abwägung**

---

#### **1. Beteiligungszeitraum und Fristen**

Die öffentliche Bekanntmachung zur Offenlage wurde mit Datum vom 14. Juni 2012 im „WOCHENBLATT Geschäftsanzeiger“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel, Rockenhausen und Winnweiler) veröffentlicht. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „Obermühle“ lag gemäß § 3 II BauGB vom 25. Juni 2012 bis zum 3. August 2012 öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 II BauGB mit Schreiben vom 05. Juni 2012 zur Abgabe von Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf „Obermühle“ in der Gemarkung Münsterappel gebeten und auf die Frist der Offenlegung hingewiesen.

Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange nicht innerhalb der angemessenen Frist vorgetragen wurden, müssen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von der Gemeinde nicht berücksichtigt werden.

Dies gilt jedoch nicht, wenn später von einem Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Belange der Gemeinde, auch ohne sein Vorbringen bekannt sein oder hätten bekannt sein müssen oder sie für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

#### **2. Empfehlungen zu den Stellungnahmen**

---

Nachfolgend werden durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen, Empfehlungen zu eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage gemäß § 3 II BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 II BauGB abgegeben. Die Empfehlungen dienen der Gemeinde als Entscheidungshilfe für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Die Beratung und Beschlussfassung zu den Anregungen im Gemeinderat stellt dabei den Kernbereich der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander dar.

Die Stellungnahmen der Naturschutzverbände fließen in die Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde (ULB) bei der Kreisverwaltung ein.

Eine sorgfältige Abwägung, zu der auch eine übersichtliche Wiedergabe im gemeindlichen Beschluss gehört, ist eine Grundvoraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplanes. Aus dem Abwägungsprotokoll sollte hervorgehen, dass sich der Gemeinderat ernsthaft mit den Hinweisen und Anregungen auseinandergesetzt hat. Ein bloßes

„Zurückweisen“ von Anregungen ohne inhaltliche Auseinandersetzung oder Begründung ist verfahrensschädlich.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Für Träger, die keine Bedenken, Anregungen oder Einwendungen erhoben haben, werden keine Abwägungsunterlagen erstellt.

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.1	SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Idar-Oberstein			
2.2	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Gesundheitsamt, Kirchheimbolanden	01. August 2012		X
2.3	Schutzpolizeiinspektion Rockenhausen	-		
2.4	Kath. Pfarramt, Rockenhausen	-		
2.5	Prot. Pfarramt, Münsterappel	-		
2.6	Vermessungs- und Katasteramt Kaiserslautern, Kaiserslautern	26. Juni 2012		X
2.7	Industrie- und Handelskammer, Kaiserslautern			
2.8	Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden			
2.9	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	26. Juni 2012		Hinweise
2.10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Kaiserslautern	-		
2.11	Deutsche Telekom AG, Kaiserslautern			
2.12	DB Services Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	18. Juni 2012		X
2.13	Pfalzwerke AG, Ludwigshafen			
2.14	Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern	27. Juli 2011		X
2.15	Landwirtschaftskammer Rheinland- Pfalz, Kaiserslautern			

	<b>Beteiligung TÖB</b>	<b>Stellungnahmen vom:</b>	<b>Einwendungen</b>	
			<b>ja</b>	<b>nein</b>
2.16	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum, Kaiserslautern	12. Juni 2012		X
2.17	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Dir. Landesarchäologie, Speyer	13. Juni 2012		Hinweise
2.18	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Dir. Denkmalpflege, Mainz	-		
2.19	SGD Süd, Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern	25. Juli 2012		Hinweise
2.20	Landesbetrieb Mobilität, Worms	15. Dezember 2011		X
2.21	Forstamt Donnersberg, Kirchheimbolanden	04. Juli 2012		X
2.22	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kreisjugendamt, Kirchheimbolanden	-		
2.23	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Abt. Abfallentsorgung, Kirchheimbolanden	-		
2.24	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Naturschutzbehörde, Kirchheimbolanden	13. Juli 2012		X
2.25	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Veterinäramt, Kirchheimbolanden	14. Juni 2012		X
2.26	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Verkehrsabteilung, Kirchheimbolanden	-		
2.27	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Landesplanungsbehörde	29. Juni 2012		Hinweis
2.28	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Wasserbehörde	-		
2.29	Verbandsgemeindewerke Alsenz-Obermoschel, Alsenz	-		
2.30	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB), Kaiserslautern	22. Juni 2012		X
2.31	Agentur für Arbeit, Kaiserslautern	-		
2.32	Deutscher Wetterdienst, Mainz	-		
2.33	SGD Süd, Neustadt an der Weinstraße	-		

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.34	Bund für Umwelt- und Naturschutz, Mainz	-		
2.35	Pfälzerwaldverein e.V., Neustadt an der Weinstraße	13. Juni 2012		X
2.36	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie, Mainz	-		
2.37	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Obermoschel	21. Juni 2012		Bedenken
2.38	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz, Gensingen	26. Juni 2012		Bedenken
2.39	Naturfreunde, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Ludwigshafen	-		
2.40	Naturschutzbund Deutschland, Mainz	-		
2.41	Pollichia, Neustadt a. d. Weinstraße	-		
2.42	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband, Obermoschel	20. Juli 2011		X
2.43	Verband Deutscher Sportfischer, Ockenheim	-		
2.44	Verkehrsverbund Rhein-Neckar, Kaiserslautern	27. Juni 2012		X
2.45	Planungsgemeinschaft Westpfalz, Kaiserslautern	11. Juli 2012		X
2.46	Kampfmittelräumdienst Rheinland- Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Koblenz-Rübenach	-		
2.47	Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd, Kaiserslautern	-		
2.48	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein	02. Juli 2012		X

\* Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

## Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Münsterappel	Projekt: Bebauungsplan "Obermühle"	Projekt-Nr.: 11 014 E/R
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> frühzeitige Bürgerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung
Abwägung nach	<input type="checkbox"/> vorgezogene Trägerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Offenlage
<input checked="" type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<input type="checkbox"/> Naturschutzverband	<input type="checkbox"/> Bürger
<b>OZ 2.9 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz</b>		
<b>Stellungnahme vom 26. Juni 2012 / Empfehlung zur Abwägung</b>		
<p>(a) Aus Sicht der Behörde werden zum Planvorhaben keine Einwände hinsichtlich der Punkte Bergbau / Altbergbau sowie Boden und Baugrund (allgemein sowie mineralische Rohstoffe) erhoben. <b>Zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(b) <u>Radonprognose:</u> Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100kBq/m<sup>3</sup> festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtsfür Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung. <b>Zur Kenntnis genommen. Es ist voran zu schicken, dass Radon ein radioaktives Edelgas ist, dass bei ständiger Einwirkung in entsprechend hoher Konzentration schwere Lungenschäden bis hin zu tödlichen (Folge-)Erkrankungen im menschlichen Organismus auslösen kann. Radon kommt in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vor, weißt jedoch vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Gegen das Eindringen von Radon in Gebäuden kann im Falle der Herstellung von Neubauten üblicherweise mit geringem Aufwand durch entsprechende bauliche Verhältnisse Schutzvorkehrungen (z.B. "Isolierung" der Bodenplatte und der erdberührten Teile des Baukörpers durch eine radondichte Folie) reagiert werden. Da das Baugesetzbuch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 den Planungsgrundsatz einführt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen (hier: Bebauungsplan) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeits- zu berücksichtigen</b></p>		

sind, ist hieraus die resultierende Verpflichtung der Gemeinden als Planungsträger abzuleiten, die künftigen Bewohner bzw. Beschäftigten des Plangebietes vor vermeidbaren Gefahren zu schützen. Dementsprechend wurde vom Gutachterbüro GeoConsult Rein, Oppenheim bereits im Frühsommer diesen Jahres die Radonbelastung in der Bodenluft untersucht (Langzeitmessung: 31 Tage). In seiner gutachterlichen Bewertung (29.05.2012) stellt die GeoConsult Rein, Oppenheim fest, dass das Plangebiet dem Radonvorsorgegebiet II zuzuordnen ist (d.h. tatsächliche Belastung 40.000-100.000 Bq/m<sup>3</sup>). Somit empfehlen wir, dass entsprechend erforderliche Schutzvorkehrungen im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen sind. Da eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB lt. Gesetzesbegründung und herrschender rechtlicher Auffassung nur der Abwehr anthropogen beeinflusster (d.h. durch menschliches Handeln erzeugter oder verstärkter) Gefahren vorbehalten ist, die Radonbelastung jedoch einer natürlichen Grundlage entspringt, muss mangels einer formalrechtlichen Ermächtigungsgrundlage des BauGB eine Kennzeichnung der radonbelasteten Flächen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB stattfinden:

**„C 1. Flächen mit hohem Radonpotential (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

In den gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplanes "Obermühle" wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich nachgewiesen (GeoConsult Rein, Oppenheim, Mai 2012). Es handelt sich hierbei um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden.

Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration ist dem "Radonvorsorgegebiet II" zuzuordnen. Dementsprechend werden nachfolgende bauliche Schutzvorkehrung bei Neubauten dringend empfohlen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm);
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien;
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä.von außen;
- Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte und im Bereich der erdberührten Außenwände (Keller, Untergeschoss);
- Verlegung einer Dränage im Kiesbett unter der Bodenplatte. Die Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden sollte mit nicht-bindigen Materialien erfolgen und die Hinterfüllung sollte einen Anschluss an das Kiesbett gewährleisten, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten.

Sollten in den auf den gekennzeichneten Flächen erstellten Gebäuden Kellerräume oder Räume mit erdberührten Wänden dauerhaft durch Personen als Wohn- und Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-) Lüftung (Stoßlüften), vor allem während der Heizperiode, geachtet werden, da durch den im Haus erzeugten Unterdruck eine Sogwirkung in den umgebenden Baugrund entstehen kann, der zu einer vermehrten Radonanlieferung über schlecht abgedichtete Wanddurchführungen und Risse im Fundament oder erdberührten Wänden führen kann.

Weitere Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.“

Anregungen sind:

berücksichtigt

durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt

## Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Münsterappel	Projekt: Bebauungsplan "Obermühle"	Projekt-Nr.: 11 014 E/R
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> frühzeitige Bürgerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung
Abwägung nach	<input type="checkbox"/> vorgezogene Trägerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Offenlage
<input checked="" type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<input type="checkbox"/> Naturschutzverband	<input type="checkbox"/> Bürger
<b>OZ 2.17      Generaldir. Kulturelles Erbe RLP, Dir. Landesarchäologie, Speyer</b>		
<b>Stellungnahme vom 13. Juni 2012 / Empfehlung zur Abwägung</b>		
<p>(a) In der Fundstellenkartierung ist im unmittelbaren Bereich zum Plangebiet kein archäologische Fundestelle verzeichnet. <b>Zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(b) Zustimmung der Behörde an nachfolgende Bedingungen als Auflagen für die Bauausführungspläne gebunden.</p> <p style="padding-left: 20px;">(a) Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Arbeiten rechtzeitig anzuzeigen zwecks ggf. notwendiger Überwachung.</p> <p style="padding-left: 20px;">(b) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p> <p style="padding-left: 20px;">(c) Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn nicht von Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie -Speyer.</p> <p style="padding-left: 20px;">(d) Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.</p> <p style="padding-left: 20px;">(e) Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege. <b>Zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ohne Festsetzungscharakter (C1) ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanvorentwurfes. Eine Planänderung/-ergänzung ist nicht erforderlich.</b></p>		
Anregungen sind:		
<input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt	<input type="checkbox"/>	durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt

## Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Münsterappel	Projekt: Bebauungsplan "Obermühle"	Projekt-Nr.: 11 014 E/R
Verfahrensstand: <input type="checkbox"/> frühzeitige Bürgerbeteiligung <input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung		
Abwägung nach <input type="checkbox"/> vorgezogene Trägerbeteiligung <input checked="" type="checkbox"/> Offenlage		
<input checked="" type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange <input type="checkbox"/> Naturschutzverband <input type="checkbox"/> Bürger		
<b>OZ 2.19      Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, WAB, Kaiserslautern</b>		
<b>Stellungnahme vom 25. Juli 2012 / Empfehlung zur Abwägung</b>		
<p>(a) Für das Anlegen von zentralen Versickerungsmulden bzw. für das Versickern von nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser in diesen Mulden wird die Durchführung eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, wenn die Versickerung in Ausübung der öffentlichen Abwasserbeseitigungspflicht geschieht. Ich bitte um weitere Information darüber, in wessen Zuständigkeit die Errichtung der Mulde und die Oberflächenentwässerung des Geltungsbereiches liegt. <b>Zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich werden zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet keine Versickerungsmulden angelegt, sondern lediglich flache Rückhaltemulde entlang der Grundstücksgrenze. Alternativ soll hier auch die Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen (Bemessung für 50 l je m<sup>2</sup> versiegelte Fläche im Plangebiet, einschl. Regenwassernutzung) möglich sein. Über bestehende Einleitungen soll das Oberflächenwasser anschließend breitflächig in den Appelbach abgeschlagen werden. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Sammeleinleitung M 57, die im Zuge des Erlaubnisverfahrens zur Einleitung von Niederschlagswasser gemäß §§ 8, 15 LWG am 05.04.2012 (Az. 32/2-11.07-220 28/11) genehmigt wurde. Die Rückhaltung des Oberflächenwassers (Mulde oder Zisterne) erfolgt durch den Bauherrn in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Alsenz-Obermoschel.</b></p> <p>(b) Entsprechende Unterlagen sind dann der SGD Süd WAB KL vorzulegen. <b>Zur Kenntnis genommen.</b></p>		
Anregungen sind:		
<input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt <input type="checkbox"/> durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt		

## Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Münsterappel	Projekt: Bebauungsplan "Obermühle"	Projekt-Nr.: 11 014 E/R
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> frühzeitige Bürgerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung
Abwägung nach	<input type="checkbox"/> vorgezogene Trägerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Offenlage
<input checked="" type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<input type="checkbox"/> Naturschutzverband	<input type="checkbox"/> Bürger
<b>OZ 2.27      KV Donnersbergkreis, Untere Landesplanung, Kirchheimbolanden</b>		
<b>Stellungnahme vom 29. Juni 2012 / Empfehlung zur Abwägung</b>		
<p>(a) Zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes werden seitens der unteren Landesplanungsbehörde keine Einwendungen erhoben. <b>Zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>(b) Das Parallelverfahren zur Fortschreibung des FNP ist bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen. <b>Zur Kenntnis genommen. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern (hier: betriebliche Erweiterung eines mittelständischen Unternehmens zur Existenzsicherung) und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). Eine entsprechende Anpassung in der Begründung zum Bebauungsplan ist vorzusehen. Das Planvorhaben wurde im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis (Hr. Graf, Hr. Hünner) als zuständige Genehmigungsbehörde abgestimmt.</b></p>		
Anregungen sind:		
<input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt	<input type="checkbox"/> durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt	

## Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Münsterappel	Projekt: Bebauungsplan "Obermühle"	Projekt-Nr.: 11 014 E/R
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> frühzeitige Bürgerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung
Abwägung nach	<input type="checkbox"/> vorgezogene Trägerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Offenlage
<input type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzverband	<input type="checkbox"/> Bürger
<b>OZ 2.37 Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Obermoschel</b>		
<b>Stellungnahme vom 21. Juni 2012 / Empfehlung zur Abwägung</b>		
<p>(a) Hinweis das Bedenken gemäß Stellungnahme vom 16.11.2011 weiterhin aufrechterhalten werden. <b>Zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wurde die Stellungnahme bereits im Abwägungsverfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 I BauGB und § 4 I BauGB behandelt und entsprechend berücksichtigt.</b></p> <p>(b) Der geplante Gewerbebetrieb liegt im Mittel 55 m vom Appelbach entfernt. Durch die Klimaveränderung ist in der Zukunft mit plötzlich auftretenden Hochwasserspitzen zu rechnen. Soe können dann durchaus den im Retentionsraum des Appelbachs liegenden Gewerbebetrieb erreichen, sich weiter aufstauen und wasserschädliche Stoffe ausschwämmen. Entsprechende Vorsorge ist angezeigt. <b>Zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt ca. 35 m außerhalb des Überschwemmungsgebietes gemäß § 88 Abs. 2 Nr. 3 LWG für den Appelbach und 55 m vom Gewässerlauf selbst entfernt. Es ist anzumerken, dass das hier dargestellte Überschwemmungsgebiet eine Arbeitskarte der zuständigen Wasserbehörde darstellt, in der unterstellt wird, dass dieses Gebiet im Regelfall statistisch einmal in 100 Jahren überschwemmt wird. Eine akute Gefahr ist für das Plangebiet somit nicht abzuleiten. Auch eine unmittelbare Beeinträchtigung der Retentionsfläche sowie eine Beeinträchtigungen des Gewässers in Folge von Stoffeinträgen bei Hochwasser durch den Gewerbebetrieb sind vordergründig nicht zu erwarten. Vorsorglich wird im Hinweis C 2. ‚Wassergefährdende Stoffe‘ auf die entsprechende Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht von entsprechenden Anlagen hingewiesen.</b></p>		
Anregungen sind:		
<input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt	<input type="checkbox"/> durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt	

## Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Münsterappel	Projekt: Bebauungsplan "Obermühle"	Projekt-Nr.: 11 014 E/R
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> frühzeitige Bürgerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung
Abwägung nach	<input type="checkbox"/> vorgezogene Trägerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Offenlage
<input type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzverband	<input type="checkbox"/> Bürger
<b>OZ 2.38 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz, Gensingen</b>		
<b>Stellungnahme vom 26. Juni 2012 / Empfehlung zur Abwägung</b>		
<p>(a) Hinweis das Bedenken gemäß Stellungnahme vom 11.11.2011 weiterhin aufrechterhalten werden. <b>Zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wurde die Stellungnahme bereits im Abwägungsverfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 I BauGB und § 4 I BauGB behandelt und entsprechend berücksichtigt.</b></p> <p>(b) Der geplante Gewerbebetrieb liegt im Mittel 55 m vom Appelbach entfernt. Durch die Klimaveränderung ist in der Zukunft mit plötzlich auftretenden Hochwasserspitzen zu rechnen. Soe können dann durchaus den im Retentionsraum des Appelbachs liegenden Gewerbebetrieb erreichen, sich weiter aufstauen und wasserschädliche Stoffe ausschwämmen. Entsprechende Vorsorge ist angezeigt. <b>Zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt ca. 35 m außerhalb des Überschwemmungsgebietes gemäß § 88 Abs. 2 Nr. 3 LWG für den Appelbach und 55 m vom Gewässerlauf selbst entfernt. Es ist anzumerken, dass das hier dargestellte Überschwemmungsgebiet eine Arbeitskarte der zuständigen Wasserbehörde darstellt, in der unterstellt wird, dass dieses Gebiet im Regelfall statistisch einmal in 100 Jahren überschwemmt wird. Eine akute Gefahr ist für das Plangebiet somit nicht abzuleiten. Auch eine unmittelbare Beeinträchtigung der Retentionsfläche sowie eine Beeinträchtigungen des Gewässers in Folge von Stoffeinträgen bei Hochwasser durch den Gewerbebetrieb sind vordergründig nicht zu erwarten. Vorsorglich wird im Hinweis C 2. ‚Wassergefährdende Stoffe‘ auf die entsprechende Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht von entsprechenden Anlagen hingewiesen.</b></p>		
Anregungen sind:		
<input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt	<input type="checkbox"/>	durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt