Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels

6. Änderung der 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes „Am Kabig II“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

Vorentwurf | Dezember 2024

BBP
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Erstellt durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Kaiserslautern / Mannheim, im Dezember 2024

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A – ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB 2
1. Erfordernis und Zielsetzung der Teilfortschreibung 2
2. Plangrundlagen 2
2.1. Lage und Größe der Änderungsbereiche 2
3. Bestandssituation 3
3.1. Topographie 5
4. Darstellung der städtebaulichen Planungsziele 5
5. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen 6
5.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 6
5.2. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen 6
5.3. Schutzgebiete und -objekte 6
5.4. Artenschutzrechtliche Belange 8
5.5. Niederschlagswasserbewirtschaftung 8
5.6. Altablagerungen / Altlasten 8
5.7. Bestehende Leitungstrassen 8
5.8. Erschließung 8
5.9. Sonstiges 8
6. Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte 8
6.1. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels 8
6.2. Bebauungsplan „Am Kabig II“ 9
6.3. Darstellung der 6. Änderung der 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels 10
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung 10
7.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 10
7.2. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 10
7.3. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) 10
7.4. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) 11
8. Hinweise für nachgelagerte Bau- und Genehmigungsverfahren 11
8.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Einschätzung (BBP 02/2023) 11
8.2. Ordnungswidrigkeiten 12
8.3. Hinweise zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 13
8.4. Hinweise zu Grenzabständen 13
8.5. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften 13
8.6. Hinweise der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien 13

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

1. Erfordernis und Zielsetzung der Teilfortschreibung

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

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kabig II“ in seinem räumlichen Geltungsbereich ergibt sich aus der Planungsabsicht eines Bauwilligen, an der vorliegenden Stelle ein Einzelhaus zu errichten. Die Stadt unterstützt dieses Projekt, da es der Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum dient.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt auf der in Rede stehenden Fläche zum größten Teil eine Waldfläche dar. Im südlichen Teil sind zudem Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (hier Bahnanlagen) dargestellt. Eine Umwidmung der Flächen für das Bahngelände ist in der Zwischenzeit erfolgt. Der Bebauungsplan „Am Kabig II“ entspricht nicht den o.g. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Für die Verwirklichung des Planvorhabens, an entsprechender Stelle ein Wohnhaus zu errichten, ist eine Änderung der Darstellungen erforderlich. Mit der Änderung wird gewährleistet, dass der Bebauungsplan „Am Kabig II“ dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

Die Änderung wird als 6. Änderung der 2. Teilfortschreibung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Rat der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels hat den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung der 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 19.12.2024 gefasst.

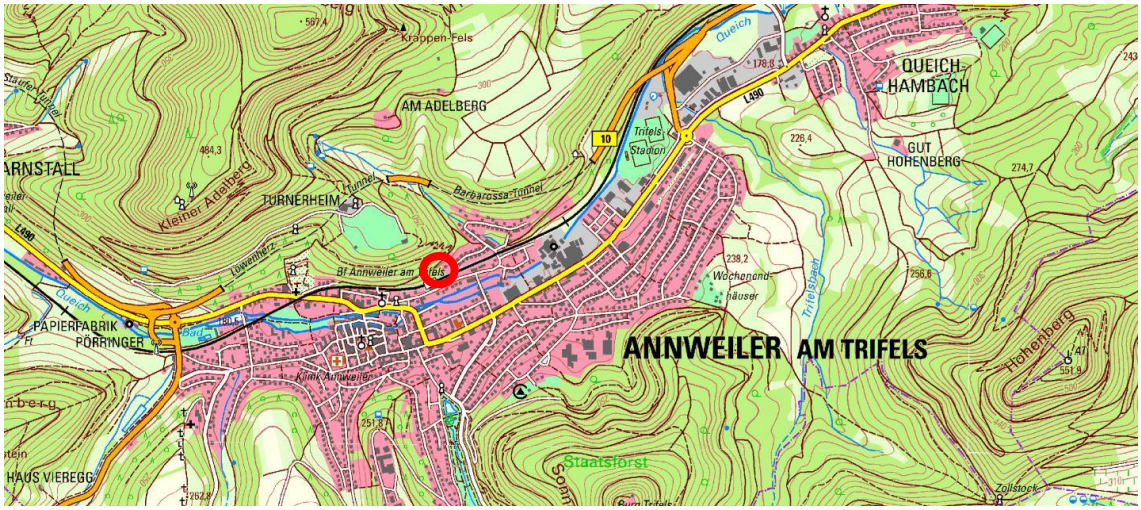
Die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern / Mannheim wurde mit der Erstellung der Unterlagen zur Durchführung des Verfahrens beauftragt.

2. Plangrundlagen

2.1. Lage und Größe der Änderungsbereiche

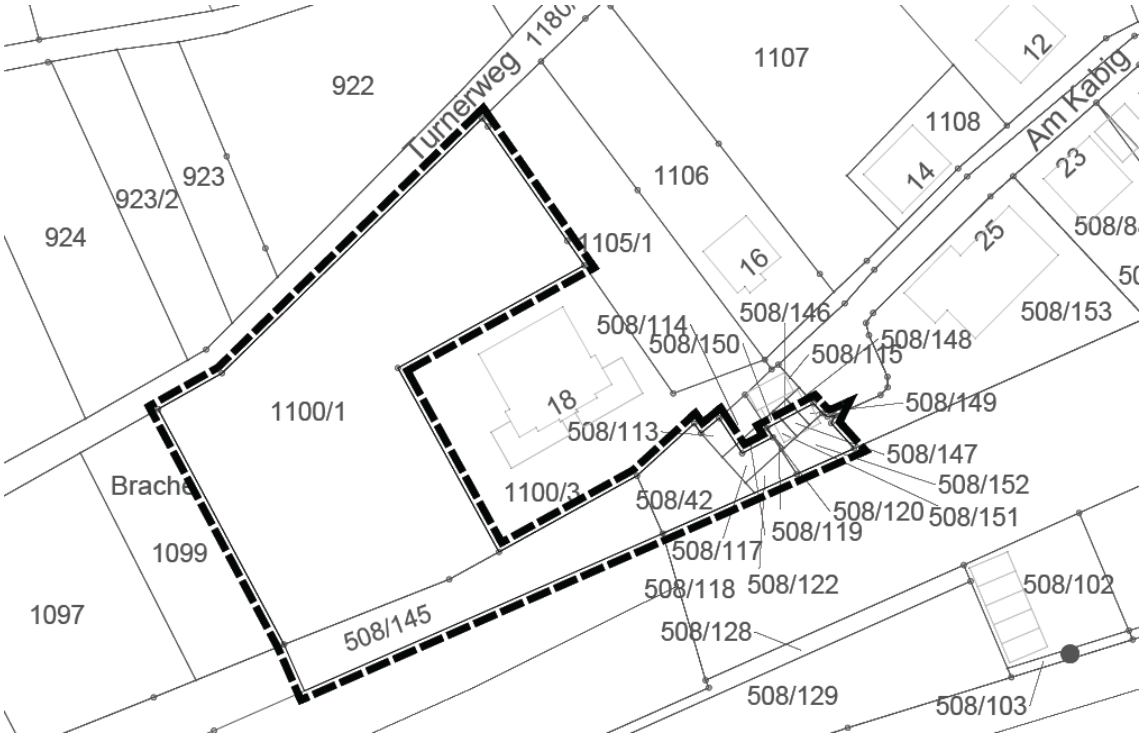
Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand und wird erschlossen durch die Straße „Am Kabig“.

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



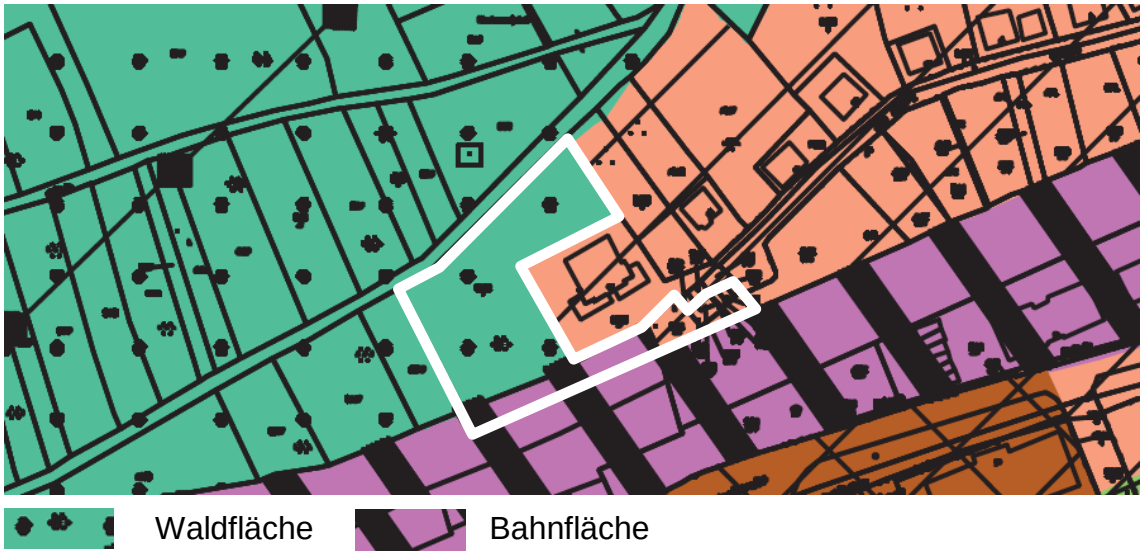
Lage des Geltungsbereichs (rot umrandet) innerhalb der Ortslage;

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 2.768 m² und wird wie folgt abgegrenzt:



Änderungsbereich „Am Kabig II“ (Quelle: BBP Kaiserslautern, Stadtplanung / Landschaftsplanung; 02.2023)

Geplant ist eine zukünftige wohnbauliche Nutzung der Fläche. Da sie im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan in Teilen als Waldfläche und in Teilen als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen ist, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Plangebiet (weiß umrandet) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels

3. Bestandssituation

Die Fläche stellt sich als unbebaute, unversiegelte Fläche dar. Der Großteil des Gebiets ist geprägt von aufkommender Verbuschung (darunter u.a. der Neophyt Japanknöterich), die durch zeitweises Mulchen zurückgedrängt wird. Südlich finden sich mehrere Laubbäume, darunter v.a. Walnuss und Ahorn. Östlich des Gebiets schließt

Wohnbebauung an, nördlich verläuft ein Wanderweg, dahinter sowie westlich des Gebiets findet sich Wald.

Die Bebauung entlang der Straße „Am Kabig“ besteht aus überwiegend Einzelhäuser in offener Bauweise. Die Grundstücksgrößen weichen stark voneinander ab. Während die meisten Grundstücke südlich der Straße „Am Kabig“ deutlich unter 500 m^2 Fläche verfügen, sind die nördlich gelegenen Grundstücke zum Teil zwischen 600 m^2 und 1.400 m^2 groß. Die Hauptgebäude weisen eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 12,00 m, wobei das niedrigste Gebäude ca. 9,00 m und das Höchste ca. 15,50 m aufweist. Die Dachlandschaft besteht überwiegend aus Sattel-, Zelt- und Walmdächern mit rotbraunen Dachziegeln.

Südlich vom Plangebiet grenzen unmittelbar die Bahnanlagen mit dem Haltepunkt Bahnhof Annweiler am Trifels an.

Blick von Süden auf das östlich angrenzende Grundstück

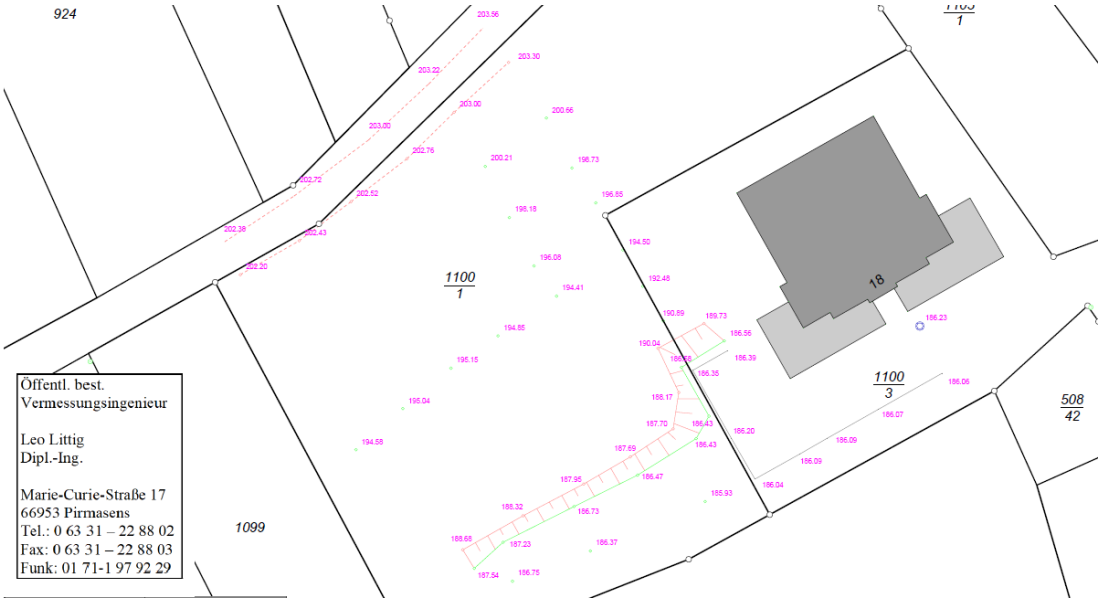
Südliche Plangebietsgrenze mit Blick zum Bahnhof

Blick von der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Süden

Wanderweg an der nördlichen Grenze des Plangebiets mit Blick nach Westen

3.1. Topographie

Die Fläche weist von Norden nach Süden ein starkes Gefälle auf.



Höhenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes;
Quelle: Geländevermessung von Dipl.-Ing. Leo Littig (Pirmasens)

4. Darstellung der städtebaulichen Planungsziele

Der Bebauungsplan „Am Kabig II“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

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

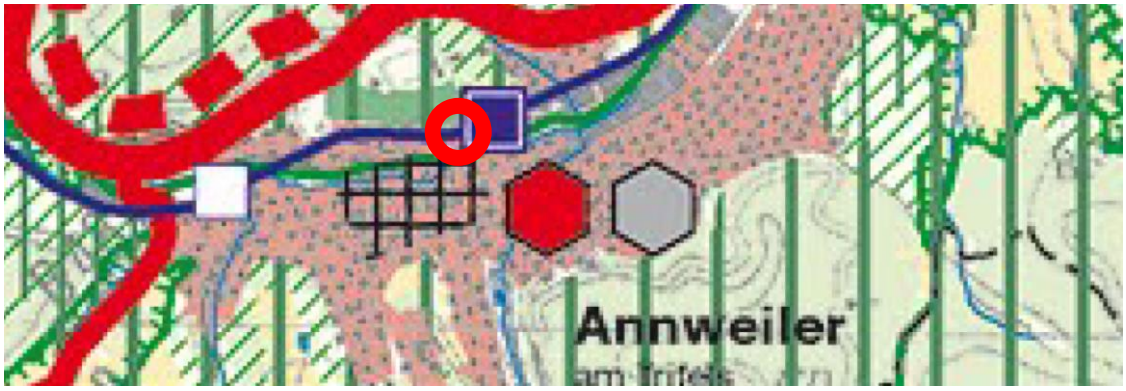
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum,

- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeits-verhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- eine baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB).

5. Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

5.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist die in Rede stehende Fläche als „Siedlungsfläche Wohnen (N)“ gekennzeichnet. Mit der vorliegend geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen stehen dem Planvorhaben keine Vorgaben des Regionalplans entgegen.



Lage des Plangebiets im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar;
Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014, Raumnutzungskarte – Blatt West

5.2. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

5.3. Schutzgebiete und -objekte

5.3.1. Internationale Schutzgebiete

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

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete),
- Gebiete der Ramsar-Konvention
- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG,
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG,
- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf oben genannte naturschutzrechtlich relevante Schutzgebiete sind demnach nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Naturparks „Pfälzerwald - Entwicklungszone“ (07-NTP-073-000) und ist somit Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen.

(1) Schutzzweck für den gesamten "Naturpark Pfälzerwald" ist

1. *die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Pfälzerwaldes mit seinen ausgedehnten, unzerschnittenen, störungsarmen Räumen, Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, seinen Felsregionen, dem Wasgau, der Gebirgskette der Haardt mit dem vorgelagerten Hügelland und den Weinbergslagen, mit seiner Biotop- und Artenvielfalt und seinem naturnahen Charakter sowie seinen Bestandteilen traditioneller Kulturlandschaften,*
2. *die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Natur-haushalts und seines Reichtums an Pflanzen- und Tierarten als wesentliche Voraussetzung hierfür,*
3. *die Sicherung und Entwicklung dieser Mittelgebirgslandschaft für die Erholung größerer Bevölkerungsteile, für das landschaftsbezogene Naturerleben, für die Förderung des Naturverständnisses und für einen landschaftsgerechten Fremdenverkehr,*
4. *die Erhaltung der Naturgüter und des Landschaftscharakters durch Förderung von Landnutzungen, die beides schonen und dauerhaft sichern,*
5. *der Erhalt und die Pflege dieser Landschaft als Bestandteil des Weltnetzes der Biosphärenreservate im Programm der UNESCO "Der Mensch und die Biosphäre" (MAB-Programm), insbesondere zur Erprobung und Anwendung nachhaltiger Entwicklungen,*
6. *die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung und der grenzüber-schreitenden Zusammenarbeit und*
7. *die Umsetzung der internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Bio-sphärenreservate.*

(4) Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen.

(Landesverordnung über den “Naturpark Pfälzerwald” als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Januar 2007, § 4 Schutz-zweck)

Grundsätzlich bedürfen alle Handlungen (u.a. Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen), die nachhaltig negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirken, einer vorherigen Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 7 Abs. 1 „Schutzbestimmungen“).

Allerdings besagt § 8 „Ausnahmen“, dass § 7 Abs. 1 und 2 nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, gelten; gleiches gilt auch für einen künftigen Bauleitplan und dessen Aufstellung.

Es grenzt zudem der schutzwürdige Biotopkomplex „Südhang unterhalb des Schützenhauses N Annweiler“ (BK-6713-0125-2008) nördlich an das Plangebiet an.

Es handelt sich hierbei um ein Trittsteinbiotop. Schutzziele sind der Erhalt und Wiederherstellung eines wertvollen Lebensraums für wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten durch teilweise Entbuschung des Südhangs und anschließende Biotoppflege sowie der

Erhalt der Mauer am Fußweg und Sicherung des Saums durch wechselseitige Mahd frühestens ab Mitte Juli.

5.4. Artenschutzrechtliche Belange

Mögliche Auswirkungen auf den Artenschutz sind, losgelöst von der Eingriffsregelung, zu betrachten. Es erfolgte eine Einschätzung, ob durch das Vorhaben planungsrelevante Vertreter (FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten) betroffen sein können. Die Aussagen zum Thema Artenschutz wurden ausführlich in der Begründung des Bebauungsplanes „Am Kabig II“ beschrieben. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt.

5.5. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Um eine möglichst große Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf zu erreichen, wurden im Bebauungsplan „Am Kabig II“ entsprechende landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalsteller Wasserwirtschaft, *Abfallwirtschaft und Bodenschutz* abgestimmt wurden. Für detailliertere Ausführungen wird auf die Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

5.6. Altablagerungen / Altlasten

Bei der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

5.7. Bestehende Leitungstrassen

Bestehende Leitungstrassen, die planungsrechtliche Belange tangieren, sind für die Fläche nicht bekannt.

5.8. Erschließung

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung der Fläche (Verkehr, Energie, Wasser) ist über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

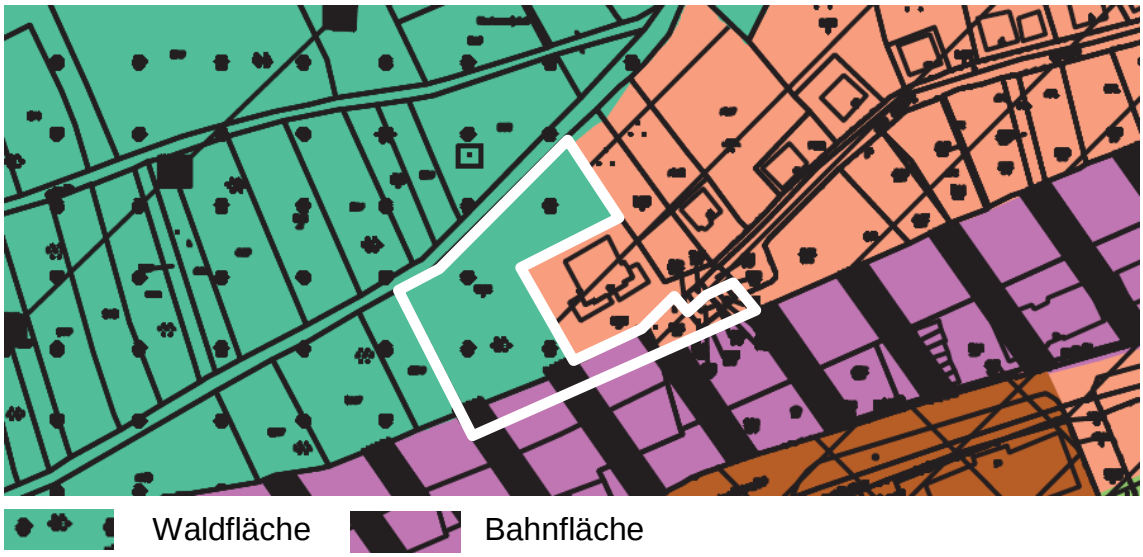
5.9. Sonstiges

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

6. Erforderlichkeit und Begründung der Planinhalte

6.1. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels weist für den Großteil des Bereichs Waldflächen aus. Im südlichen Teil sind zudem Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen. Somit weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.



Plangebiet (weiß umrandet) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels

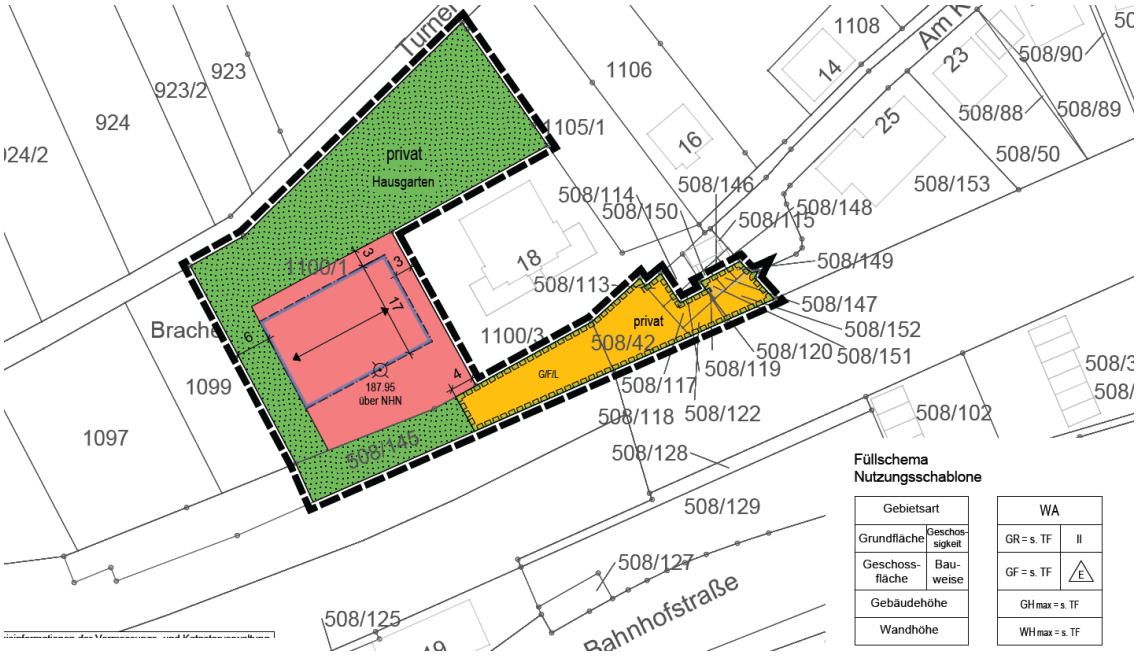
6.2. Bebauungsplan „Am Kabig II“

Der Bebauungsplan „Am Kabig II“ setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ und eine private Verkehrsfläche fest.

Die Festsetzung der westlichen und nördlichen privaten Grünfläche sowie die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes überlagern die im Flächennutzungsplan dargestellte Waldfläche.

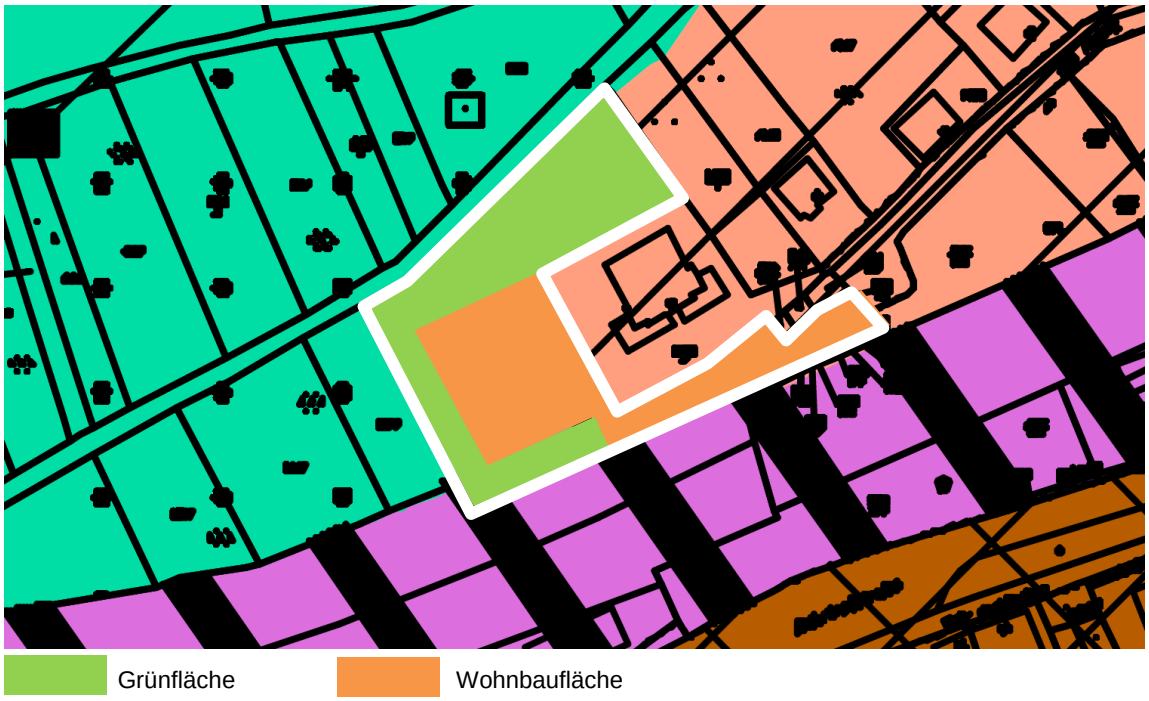
Die Festsetzung der südlichen privaten Grünfläche sowie die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche überlagern die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Bahnanlagen.

Die Bebauungsplanfestsetzungen entsprechen somit nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Insofern besteht die Erforderlichkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Am Kabig II“

6.3. Darstellung der 6. Änderung der 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels



Änderungsbereich 6. 2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kabig II“ angepasst. Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ wird im Flächennutzungsplan zur Grünfläche. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sowie die private Verkehrsfläche werden im Flächennutzungsplan zur Wohnbaufläche.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2 a Abs. 1 BauGB wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen. Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt.

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

Die Planung fördert eine behutsame Weiterentwicklung des Ortes, auch unter Berücksichtigung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In diesem Zusammenhang ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

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

Aufgrund der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sowie der getroffenen Festsetzungen ist nicht von wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild auszugehen.

7.3. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz (BBP 03/2024) sowie der artenschutzrechtlichen Einschätzung (02/2023) ausführlich

berücksichtigt. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in den Umweltbericht als Teil B der Begründung aufgenommen.

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

Aufgrund der real zu erwartenden geringen Bautätigkeit ist nur von einer sehr niedrigen und für das aktuelle System verträglichen möglichen Mehrbelastung des Ver- und Entsorgungssystems auszugehen.

8. Hinweise für nachgelagerte Bau- und Genehmigungsverfahren

Zu den vorgenannten Änderungsbereichen wurden in den Beteiligungsverfahren folgende Hinweise abgegeben, die insbesondere in nachgelagerten Bebauungsplanungen oder sonstigen Genehmigungsverfahren zu beachten sind:

8.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Einschätzung (BBP 02/2023)

Nachfolgend werden die Maßnahmen der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten artenschutzrechtlichen Einschätzung (BBP 02/2023) kurz zusammengefasst:

- V1 Beschränkung der Rodungszeiten und Belassen der Wurzelstöcke

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

  Aufgrund des möglichen Vorkommens von Eidechsen sind bei einer Rodung die Baumwurzeln / Wurzelstöcke über Winter im Boden zu belassen. Ein Entfernen dieser ist erst im Frühjahr (ca. ab Mitte März) nach Beginn der Aktivitätsphase der Eidechsen möglich. Der genaue Zeitpunkt erfolgt in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung.

<u>Maßnahmen aufgrund potentieller Reptilienvorkommen</u>

Es konnten zwar während mehrerer Begehungen keine konkreten Nachweise erbracht werden, allerdings kann u.a. aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den Bahngleisen sowie seiner sonnenexponierten Böschungslage ein zumindest temporäres Vorkommen von Reptilien innerhalb des Plangebiets nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

- V2 Vergrämung Reptilien

  Das Vergrämen der Tiere hat ausschließlich im Zeitraum von März bis April oder August bis September und somit außerhalb der Fortpflanzungszeit und Winterruhe

stattzufinden und muss mindestens drei Wochen vor Baubeginn erfolgen. Darüber hinaus gilt es folgendes zu beachten:

- Manuelle bzw. schonende Entfernung der Versteckmöglichkeiten (inkl. Wurzelstöcke)
- Mähen des Vergrämungsbereiches einschließlich Abräumen des Mahdguts, um keine Deckungsmöglichkeiten für Reptilien zu bieten.
- Aufstellen des Schutzzauns mit regelmäßiger Kontrolle

- V3 Reptilienschutzzaun

  Der an der nördlichen sowie südlichen Plangebietsgrenze aufzustellende Zaun ist aus Rhizom- / Wurzelsperren mit einer Höhe von mind. 60 cm herzustellen. Der Überlappungsbereich zweier Bahnen muss mit handelsüblichen Verschlussschienen für Rhizomsperren verschraubt werden. Die Befestigungspfähle können aus Holz oder Metall sein. Sehr wichtig ist, dass sie auf der baustellenzugewandten Seite angebracht werden. Die Rhizomsperren sind ca. 10 cm tief in den Untergrund einzubinden.

  Die Funktionsfähigkeit des Zaunes ist für die gesamte Dauer des Aufstellens zu gewährleisten.

  Wenn nötig, ist der Schutzzaun freizuschneiden.

- V4 Ökologische Baubegleitung

  Zur Gewährleistung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Auflagen ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine Ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die Ökologische Baubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung.

  Die Überwachungsergebnisse werden so aufbereitet und dokumentiert, dass der Vorhabensträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

<u>Sonstige Maßnahmen</u>

- V5 Insektenfreundliche Beleuchtung

  Für öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Die Abstrahlungsrichtung ist dabei so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstahlt (Upward Light Ratio = 0%). Die Beleuchtung ist ausschließlich auf den Boden bzw. in das Gebiet, jedoch nicht auf die angrenzenden Waldflächen zu richten.

Es wird zudem empfohlen, das Holz (auch die Wurzelstöcke) der vom Vorhaben betroffenen Gehölze zur Anlage von Totholzhaufen zu verwenden sowie Nist- und Fledermauskästen sowie Insektenhotels im Gebiet auszubringen.

Ergänzend zur artenschutzrechtlichen Einschätzung wird darauf hingewiesen, dass auch die Gabionenmauer, sollte diese überhaupt entfernt werden müssen, unter Berücksichtigung des Artenschutzes im Beisein der Ökologischen Baubegleitung abzutragen ist.

8.2. Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

8.3. Hinweise zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920

Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind an das Baufeld angrenzenden Vegetationsbestände einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen.

Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Sollten im Bereich der privaten Verkehrsfläche Bäume erhalten werden können, sind diese ebenfalls während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern.

8.4. Hinweise zu Grenzabständen

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

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		*Beerenobststräucher:*	
- sehr stark wachsende Bäume:	*4,00 m*	*- Brombeersträucher*	*1,00 m*
- stark wachsende Bäume	*2,00 m*	*- alle übrigen Beerenobststräucher*	*0,50 m*
- alle übrigen Bäume	*1,50 m*	*Hecken:*	
Obstbäume:		*- Hecken bis zu 1,0 m Höhe*	*0,25 m*
- Walnusssämlinge	*4,00 m*	*- Hecken bis zu 1,5 m Höhe*	*0,50 m*
- Kernobst, stark wachsend	*2,00 m*	*- Hecken bis zu 2,0 m Höhe*	*0,75 m*
- Kernobst, schwach wachsend	*1,50 m*	*- Hecken über 2,0 m Höhe*	*einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m*
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	*1,00 m*		
- alle übrigen Sträucher	*0,50 m*		

8.5. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim, Fachbereich 2: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3, 67307 Göllheim) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de)

8.6. Hinweise der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien

Allgemeine Hinweise

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Aus der Bebauung dürfen sich daher keine negativen Einflüsse für den Bahnbetrieb ergeben. Dies gilt sowohl temporär für die Bautätigkeit (beispielsweise durch Staubwirkung), als auch permanent für die Zeit nach der Bautätigkeit. Eine Verwechslung mit Signalen oder eine Blendwirkung ist auszuschließen.

Bauarbeiten

- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage haben nach den an-erkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.
- Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.
- Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- I Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.
- Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.
- Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten.
- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert wer-den. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vor-schrift 72, DGUV Regel101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Sicherheitsabstände

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Zuwegung für das Notfallmanagement, gern. der geltenden Ländervorgaben, muss gewährleistet sein.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Einfriedung

Beim grenznahen Errichten einer Zufahrtstraße muss diese durch eine entsprechende Bebauung (z.B. Leitblanken) vom angrenzenden Gleisbereich getrennt sein.

Zugang zu Bahnanlagen

Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist weiterhin für die DB Netz AG kostenfrei sicherzustellen und vertraglich fest-zulegen.

Immissionen

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Die DB Netz AG wird sich in keiner Form finanziell an Schallschutzmaßnahmen beteiligen. Bei Wohnbauplanungen Nähe lärmintensiver Verkehrswege wird auf die Verpflichtung der Kommune hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Vorhandene Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Entwässerung

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Vorflutverhältnisse

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Haftungspflicht des Bauherrn

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bau-herr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die

Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen I Betretungserlaubnis für Dritte

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Kostenübernahme

Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „All-gemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)". Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG erneut zur Stellungnahme, unter Angabe des Aktenzeichens TOEB-RP-23-158906/SH, vorzulegen.