

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
`WEINCASTELL`
Ortsgemeinde
Waldlaubersheim**

Fassung zum Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

Stand: 21.05.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	5
2	Verfahren.....	6
2.1	Aufstellungsbeschluss	6
2.2	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange	6
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange	6
3	Beschreibung des Geltungsbereiches	7
4	Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen.....	10
4.1	Einfügen in die räumliche Gesamtplanung/Übergeordnete Planungen	10
4.2	Schutzgebiete.....	11
4.3	Informationen zum Untergrund (Boden/Baugrund etc.), zu Altlasten/Altablagerungen und zur Radonprognose	11
4.4	Erschließung.....	12
4.4.1	Versorgung	12
4.4.2	Entsorgung	12
4.4.3	Verkehr	13
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3	Bauweise.....	14
5.4	Private Grünflächen.....	14
5.5	Grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	14
5.6	Immissionsschutz	15
6	Umweltbericht.....	16
6.1	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	16
6.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	17
6.2.1	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	17
6.2.2	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	18
6.2.2.1	Schutzgut Pflanzen.....	18
6.2.2.2	Schutzgut Tiere.....	19
6.2.2.3	Biologische Vielfalt	21
6.2.3	Schutzgut Boden / Fläche	21
6.2.4	Schutzgut Wasser.....	21
6.2.5	Schutzgüter Klima / Luft	22
6.2.6	Schutzgut Landschaft.....	22
6.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	22
6.3	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .	23

6.4.1	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	23
6.4.2	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	23
6.4.2.1	Schutzgut Pflanzen.....	23
6.4.2.2	Schutzgut Tiere.....	24
6.4.2.3	Biologische Vielfalt	25
6.4.3	Schutzgut Boden / Fläche	25
6.4.4	Schutzgut Wasser.....	25
6.4.5	Schutzgüter Klima/Luft	25
6.4.6	Schutzgut Landschaft.....	25
6.4.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	25
6.4.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umwelt-schutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB)	25
6.4.9	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)	26
6.4.10	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)	26
6.4.11	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)	27
6.5	Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	27
6.6	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich.....	27
6.6.1	Schutzgutbezogene Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	27
6.6.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	28
6.7	Zusätzliche Angaben	29
6.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	29
6.7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	29
6.7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben	30
6.8	Referenzliste der Quellen	32
7	Auswirkungen der Planung.....	33
8	Umsetzung der Planung.....	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereiches im Raum	5
Abbildung 2:	Blick auf das Weincastell mit vorgelagertem Gehölzaufwuchs	7
Abbildung 3:	Blick über die Hoffläche auf das Weincastell	8
Abbildung 4:	Blick von der Wegeparzelle Flurstück 58	8
Abbildung 5:	Bestehende Versiegelungen	9
Abbildung 6:	Auszug aus dem Bauschein, Ansicht von Osten.....	10
Abbildung 7:	Auszug aus dem Bauschein, Ansicht von Norden	10
Abbildung 8:	Auszug aus der Baugenehmigung, Ansicht von Osten	10
Abbildung 9:	Auszug aus der Baugenehmigung, Ansicht von Norden.....	11
Abbildung 10:	Auszüge aus der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2017.....	15
Abbildung 11:	Vereinfachte Darstellung der Nutzungstypen.....	19

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Erfasste Vogelarten	20
------------	---------------------------	----

ANLAGENVERZEICHNIS

- **Anlage 1: Vorhaben- und Erschießungsplan**
ARCHITEKTURBÜRO PLANTEK-MAINZ (2021): Lageplan Nutzungskonzept, Stand: 23.02.2021
ARCHITEKTURBÜRO PLANTEK-MAINZ (2020): Grundriss EG, Stand: 08.09.2020.
- **Anlage 2: Artenschutz**
VIRIDITAS (2021): Ortsgemeinde Waldlaubersheim Vorhabenbezogener Bebauungsplan
'Weincastell' Artenschutzrechtliche Beurteilung. Weiler, 27.01.2021.

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt in der Ortsgemeinde Waldlaubersheim (VG Langenlonsheim-Stromberg, Kreis Bad Kreuznach) die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle, dem sog. Weincastell. Das Weincastell wurde 1977 im Rahmen der Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe als Weinkeller genehmigt. Ende der 70er Jahre ist dieses Bauteil um ein Geschoss für Wohnnutzung aufgestockt worden. Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Umnutzung der vormals privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung zu Wohnzwecken. Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung zu einer Wohnnutzung mit max. drei Wohneinheiten und einer tiergestützten Therapiepraxis zu schaffen. Die Außenabmessungen des vorhandenen Baukörpers werden nicht verändert, was durch die Festsetzung von engen Baugrenzen um das gewährleistet wird. Lediglich die innere Aufteilung in den Geschossen wird derart verändert, dass die beabsichtigten vier Nutzungseinheiten (drei Wohneinheiten und eine Therapiepraxis) sinnvoll gestaltet werden können.

Das Vorhaben soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Die Ortsgemeinde unterstützt das Vorhaben und hat am 11.05.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Lage des Geltungsbereiches in der Ortsgemeinde ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich, die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz.)

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) eine Begründung beizufügen, in welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist als Bestandteil dieser Begründung in Kapitel 6 integriert.

2 Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet. Die Anwendung des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ ist somit begründet.

Der Ortsgemeinderat hat daher am 11.05.2020 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Weincastell Weg Süd“ gefasst.

2.2 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 08.06.2020 bis einschließlich zum 06.07.2020. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.05.2020 bis einschließlich zum 06.07.2020. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 29.03.2021 eingestellt.

Die in diesem Verfahren eingegangenen Hinweise zu Bergbau/Altbergbau, zur Abfallentsorgung und ggf. auftretende archäologische Funde wurden in der Begründung oder im Satzungstext unter Hinweise berücksichtigt. Zudem wurden die Wegeparzellen Flurstück 54 und 59 in den Geltungsbereich einbezogen.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 14/2021 vom 19.04.2021 bis einschließlich zum 18.05.2021. Aus diesem Verfahrensschritt gingen keine Stellungnahmen hervor.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.04.2021 bis einschließlich zum 18.05.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am __.__.201_ eingestellt. Es wurden keine Bedenken und Anregungen geäußert, die eine Änderung am Bebauungsplan erforderlich werden lassen.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,4 ha. Die Baufläche wird im Westen, Süden und Osten durch landwirtschaftliche Wegeparzellen begrenzt. Im Norden grenzt eine weinbaulich genutzte Fläche an. Im Zuge der Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes wurde auf dem Grundstück Ende der 1970er Jahre ein Weinkeller genehmigt, der anschließend um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt wurde. Das Grundstück ist durch die baulichen Anlagen, einen brachgefallenen Gartenbereich mit Baumbestand sowie einem brachgefallenen Wingert im rückwärtigen Bereich charakterisiert. Das Gelände fällt von Nord nach Süd-Südwesten von ca. 250 m ü. NN auf ca. 237 m ü. NN ab.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke:

Flur	Flurstück	Nutzung	geplante Festsetzung
Flur 9	52	Bauliche Anlagen des Weincastells mit verbuschter Gartenanlage und verbuschter Weinbergsbrache	Allgemeines Wohngebiet Private Grünflächen
Flur 9	59	Wirtschaftsweg, der das Weincastell erschließt	Verkehrsfläche mit der bes. Zweckbestimmung „Zufahrt / Landwirtschaftlicher Weg“
Flur 9	54 (anteilig)	von der Ortslage nach Norden führender Wirtschaftsweg (Binger Weg)	

Der vordere bzw. westliche Bereich des Flurstücks 52 ist durch die bauliche Anlage des Weincastells mit eingeschossiger Bauweise, Flachdach und einem Kellergeschoss gekennzeichnet. Das Kellergeschoss bzw. der ehemalige Weinkeller) erscheint dem Betrachter von der Hoffläche aus gesehen wie ein Vollgeschoss (siehe Abbildung 3), ist jedoch derart ins Gelände eingegraben, dass die Voraussetzungen für ein Vollgeschoss nicht gegeben sind (siehe Abbildung 2). Durch bauliche sind Flächen in der Größenordnung von ca. 1.020 m² überbaut, durch Wege, Hoffläche und Zufahrten sind weitere Flächen im Umfang von ca. 750 m² versiegelt (siehe Abbildung 5).



Abbildung 2: Blick auf das Weincastell mit vorgelagertem Gehölzaufwuchs (Blickrichtung Ost-Süd-osten)



Abbildung 3: Blick über die Hoffläche auf das Weincastell (Blickrichtung Nordosten)



Abbildung 4: Blick von der Wegeparzelle Flurstück 58 über die Weinbergsbrache auf das Weincastell (Blickrichtung Südwesten, durch den Baumbestand auf der Gartenbrache ist die bauliche Anlage kaum sichtbar)

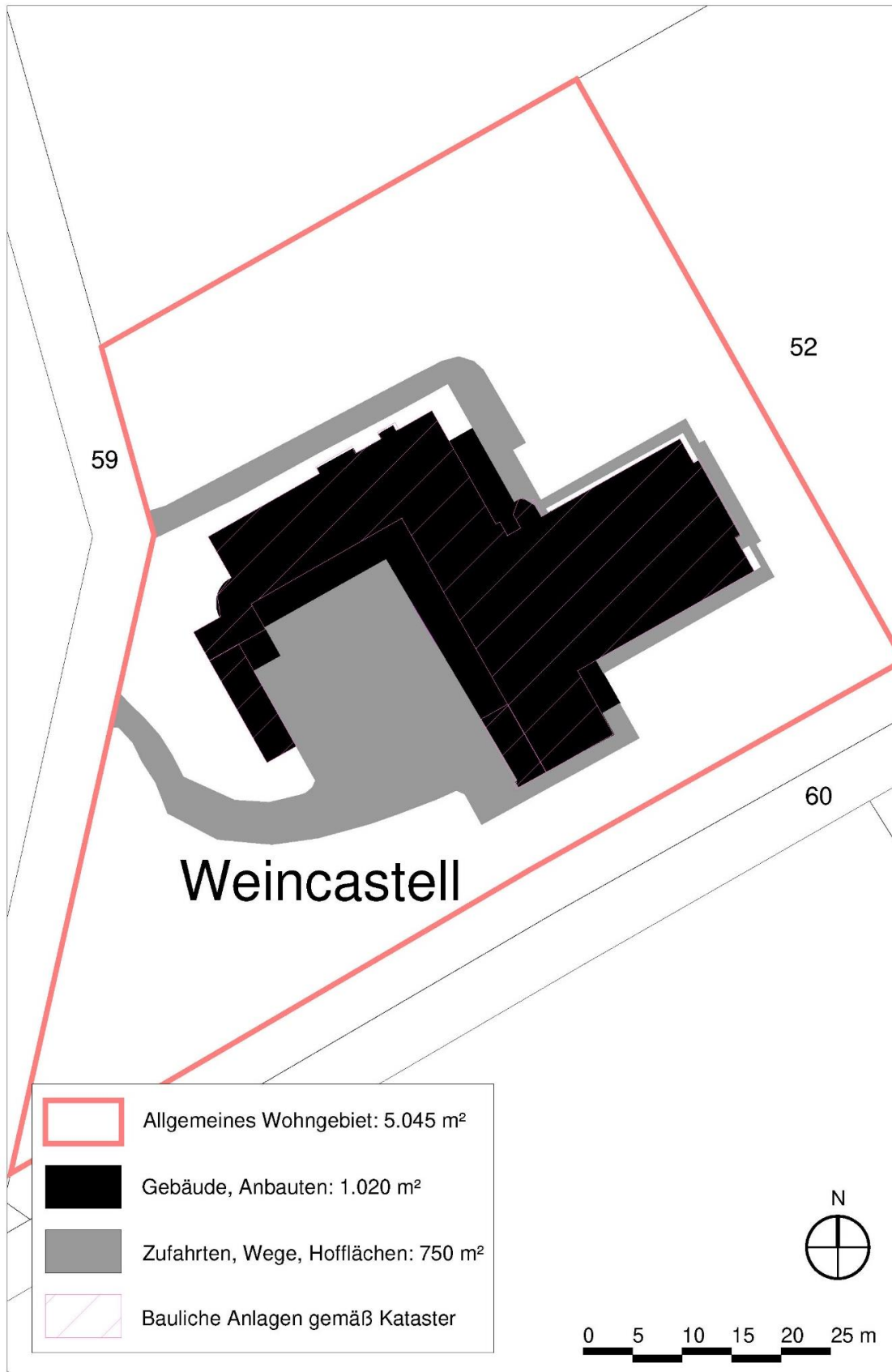


Abbildung 5: Bestehende Versiegelungen

4 Planungsrelevante Vorgaben/Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung/Übergeordnete Planungen

Regionalplanung: (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe):

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten. Die Fläche ist anteilig als bestehende Siedlungsfläche und sonstige Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Flächennutzungsplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur gebotenen „Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“ ist dieser zu ändern. Der Verbandsgemeinderat hat am 24.09.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren mit der Bezeichnung „Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, Teilbereich ehemalige Verbandsgemeinde Stromberg zur Ausweisung einer Wohnbaufläche in Waldlaubersheim (Weincastell)“ aufgestellt.

Baugenehmigungen

Das Weincastell wurde 1976 im Rahmen der Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe als Weinkeller genehmigt (Bauschein 1444). Die Ansichten sind den nachstehenden Abbildungen zu entnehmen.

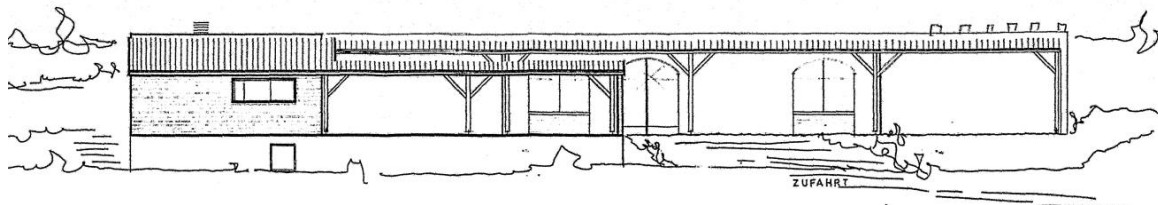


Abbildung 6: Auszug aus dem Bauschein, Ansicht von Osten (Abbildung unmaßstäblich, Blickrichtung Nordost über den Hof)

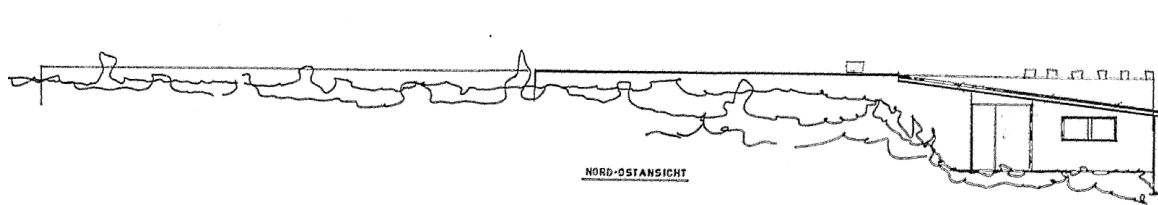


Abbildung 7: Auszug aus dem Bauschein, Ansicht von Norden (Abbildung unmaßstäblich, Blickrichtung Südost)

Im Jahre 1979 wurde die Aufstockung des Kellers um ein Geschoss sowie einen Dachaufbau genehmigt (Az.: 60-1027_79).

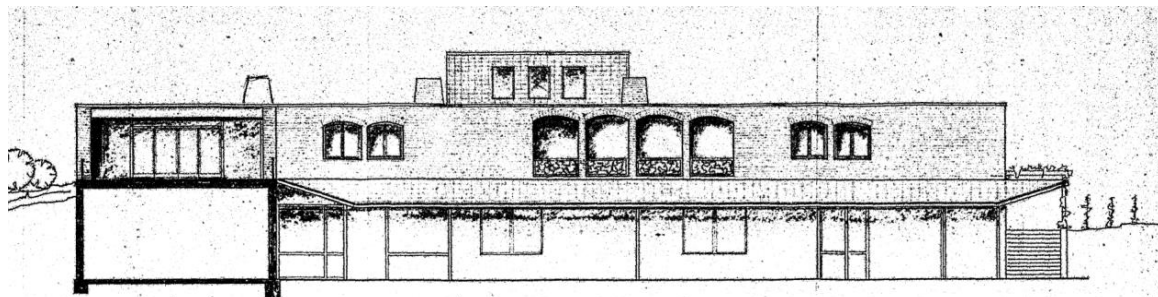


Abbildung 8: Auszug aus der Baugenehmigung, Ansicht von Osten (Abbildung unmaßstäblich, Blickrichtung Nordost über den Hof)

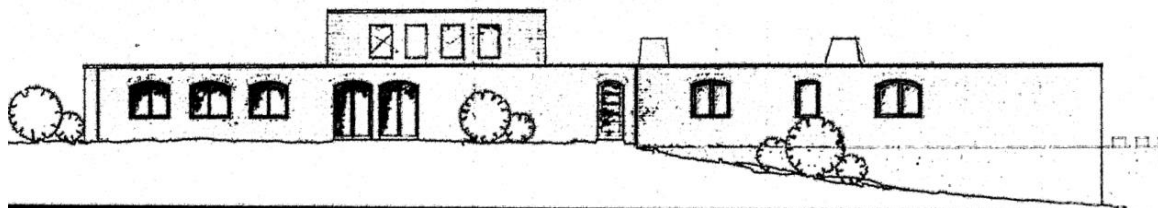


Abbildung 9: Auszug aus der Baugenehmigung, Ansicht von Norden (Abbildung unmaßstäblich, Blickrichtung Nordost über den Hof)

Die Außenabmessungen des vorhandenen Baukörpers werden nicht verändert, was durch die Festsetzung von engen Baugrenzen um das gewährleistet wird. Lediglich die innere Aufteilung in den Geschossen wird derart verändert, dass die beabsichtigten vier Nutzungseinheiten (drei Wohneinheiten und eine Therapiepraxis) sinnvoll gestaltet werden können. Ein Grundriss und die Aufteilung der Nutzungseinheiten bzw. der Geschossfläche ist Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans (Grundriss EG, Stand: 08.09.2020).

4.2 Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete natur-, wasser- oder denkmalschutzrechtlicher Art in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist der Naturpark „Soonwald-Nahe“ (07-NTP-071-004); die geringste Entfernung zum Geltungsbereich beträgt ca. 950 m. Entfernungsbedingt können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden/Baugrund etc.), zu Altlasten/Alt-ablagerungen und zur Radonprognose

Bergbau/Altbergbau

Gemäß eingegangener Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegt das Plangebiet auf einem Bergwerksfeld. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird weiterhin aufrechterhalten. In dem Bergwerksfeld fanden ehemals bergbauliche Aktivitäten statt. Jedoch liegen dem LGB die Unterlagen zu diesem Bergwerksfeld nichtvollständig vor. Nach den vorhandenen Dokumentationen befindet sich nördlich der Martinskirche ein Stollenmundloch. Von dort wurde ein Stollen in nordöstliche Richtung vorgetrieben. Über den genauen Verlauf und die Länge des Grubenbaues liegen jedoch keine Hinweise vor. Ferner enthalten die vorhandenen Unterlagen einen Hinweis auf einen ca. 8 m tiefen Versuchsschacht. Informationen über die genaue Lage, Sicherung bzw. Verfüllung der Tagesöffnungen liegen nicht vor. Das LGB geht anhand der vorliegenden Unterlagen davon aus, dass diese nach heutigem Stand der Technik nicht dauerstandsicher vertont wurden. Ist dies der Fall, kann auch die Schachtsäule zeitlich unbegrenzt jederzeit abgehen und somit Auswirkungen auf die Tagesoberfläche ausüben.

Aufgrund der vorgenannten Hinweise empfiehlt das LGB für zukünftige Bauvorhaben im Planungsbe-
reich vorsorglich, spätestens jedoch dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Sachverständigen für Altbergbau, wenn auf Indizien für Bergbau gestoßen werden sollte.

Baugrund/Boden

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind nicht bekannt. Im Rahmen der Renovierungs- und Sanierungsarbeiten zur Instandsetzung des Weincastells sind keine Tiefbauarbeiten beabsichtigt.

Rutschungsgefährdung

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht verzeichnet.

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ein erhöhtes und seltener hohes Radonpotential (40-100 kBq/m³) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/m³) festgestellt werden, wird geraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern. Weiterführende Ausführungen werden im Bebauungsplanverfahren getroffen.

4.4 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit allen erforderlichen Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen ist über das bestehende Netz und die vorhandenen Hausanschlüsse des Weincastells gewährleistet.

4.4.1 Versorgung

Trinkwasser

Das Weincastell ist gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Trollmühle im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Träger sonstiger öffentlicher Belange bereits über eine längere Hausanschlussleitung an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz angeschlossen.

Löschwasser

Auf dem Grundstück ist in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr die Anlage eines Löschwasserteichs mit einem Mindestvolumen von 96 m³ vorgesehen.

Elektrizität

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen vom örtlichen Stromversorger mit elektrischer Energie versorgt.

Kommunikationsmedien

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

4.4.2 Entsorgung

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Es kommt zu keiner Neuversiegelung und somit zu keiner Erhöhung der abflusswirksamen Flächen. Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher breitflächig über die belebte Bodenzone der Freiflächen versickert sowie in vorhandenen Zisternen gesammelt sowie als Wasser für den Löschwasserteich und die Gartenbewässerung wiederverwendet.

Schmutzwasserentsorgung

Das häusliche Schmutzwasser wird über den bestehenden Hausanschluss der kommunalen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Das Gebiet kann über die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt / Landwirtschaftlicher Weg“ von 3-achsigen Müllfahrzeugen angefahren werden. Gemäß den Abstimmungen mit Vertretern des Abfallwirtschaftsbetriebes am 18.08.2020 wird eine Wendemöglichkeit auf der Nordseite des Grundstückes auf einer bereits befestigten Fläche vorgehalten.

4.4.3 Verkehr

Das Weincastell ist über den Binger Weg (Flurstück 54) und die Wegeparzelle 59 (Flur 9) an das örtliche Straßensystem angeschlossen. Dieses schließt innerorts an die K41 an. Somit ist das Plangebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die planungsrechtliche verkehrliche Erschließung erfolgt durch Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt / Landwirtschaftlicher Weg“ auf Flur 9, Flurstücke 59 und 54 (anteilig). Beide Wege sind bereits vollversiegelt, jedoch ist die das Weincastell erschließende Wegeparzelle 59 in einem ausbaumäßig schlechten Zustand und muss innerhalb der Parzellengrenzen ertüchtigt werden, um ein Befahren der Müllfahrzeuge mit Achslasten von maximal 26 t zu gewährleisten. Das Abbiegen vom Binger Weg über die vergleichsweise „spitzwinklige“ Zufahrt auf die Wegeparzelle 59 wurde mittels vom Abfallwirtschaftsbetrieb geforderten Schlepplkurrennachweis verifiziert, so dass eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen nicht erforderlich wird. Insgesamt erfolgt durch die ertüchtigung eine Aufwertung des landwirtschaftlichen Wegeabschnittes, die auch weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen.

Die technischen Modalitäten der Wegeertüchtigung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger werden im Durchführungsvertrag geregelt.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung des ehemals privilegierten Vorhabens im Außenbereich zu einer Wohnnutzung mit maximal drei Wohneinheiten und einer tiergestützten Therapiepraxis zu schaffen. Daher wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nutzungseinschränkungen sowie einer Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten festgesetzt, um die Unterbringung der beabsichtigten Nutzungen planungsrechtlich zu gewährleisten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt:

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt einerseits bestandsorientiert, andererseits dient sie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da eine über den Bestand hinausgehende Versiegelung an diesem exponierten Standort im – bisher noch – Außenbereich städtebaulich nicht erwünscht und erforderlich ist.

Die bestehenden Versiegelungen sind der Abbildung 5 zu entnehmen. Bei einer Bezugsfläche des Allgemeinen Wohngebietes von 5.045 m² und bestehenden Versiegelungen durch Gebäude und Anbauten im Umfang von 1.020 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl von $[1.020 \text{ m}^2 / 5.045 \text{ m}^2 =] 0,2$.

Die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen wird ebenfalls gemäß der Bestandssituation gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 als absolute Zahl – im gegenständlichen Fall 750 m² – festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse dient der landschaftsgerechten Einbindung des zulässigen Baukörpers in das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf 1 festgesetzt und erfolgt bestandsorientiert.

5.3 Bauweise

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise werden eine aufgelockerte Bebauungsstruktur am Siedlungsrand sowie ausreichende Durchlüftungsmöglichkeiten gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Außenabmessungen des vorhandenen Baukörpers werden nicht verändert, was durch die Festsetzung von engen Baugrenzen um das Weincastell gewährleistet wird.

5.4 Private Grünflächen

Die festgesetzte Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient der Durchgrünung des Gebietes und damit dem städtebaulichen Erscheinungsbild. Private Grünflächen, Strauch- und Baumbepflanzungen tragen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung anfallender Niederschläge bei und bieten für Tiere und Pflanzen eine Funktion als Lebensraum. Zudem soll durch die Festsetzung signalisiert werden, dass keine weitere wohnbauliche Entwicklung „über den Bestand hinaus“ angestrebt wird.

Dabei soll die als „Garten“ festgesetzte Fläche der Erholung der Bewohner dienen und die als „Streubst- bzw. Wildobstwiese“ festgesetzte Fläche unter ökologischen Gesichtspunkten entwickelt werden und einen Puffer zu den angrenzenden weinbaulich genutzten Flächen bieten.

5.5 Grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die bestehende Gehölzreihe bzw. Baum-Strauchhecke zur Wegeparzelle 60 wird über die gesamte Länge als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt und bleibt somit erhalten. Darüber hinaus werden prägende Einzelbäume zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Dies dient insbesondere der Vermeidung von Eingriffen und der Aufrechterhaltung des bestehenden und wirksamen Sichtschutzes / Eingrünung der baulichen Anlage.

Es wird festgesetzt, dass auf dem Parkplatz Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Dies dient der Minimierung von Versiegelungen und somit der Minderung von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

Die zur Beleuchtung getroffene Festsetzung für die umweltfreundliche Beleuchtung wird aus tierökologischen Gründen getroffen. Die genannten Beleuchtungsmedien sollen zum einen aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna verwendet werden. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichtemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten.

5.6 Immissionsschutz

Etwa 800 m südlich des Geltungsbereiches verläuft die BAB 61 in Tallage, dazwischen befindet sich der Siedlungsbereich von Waldlaubersheim. Gemäß der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz befindet sich der südliche Teilbereich des Weincastells in einem Bereich, der einen Lärmindex Tag-Abend-Nacht (LDEN) von > 55 bis 60 dB(A) aufweist. Der Lärmindex LNight stellt keine Lärmbelastung für den Nachtzeitraum dar bzw. befindet sich außerhalb des Rechengebietes (LFU, 2021).

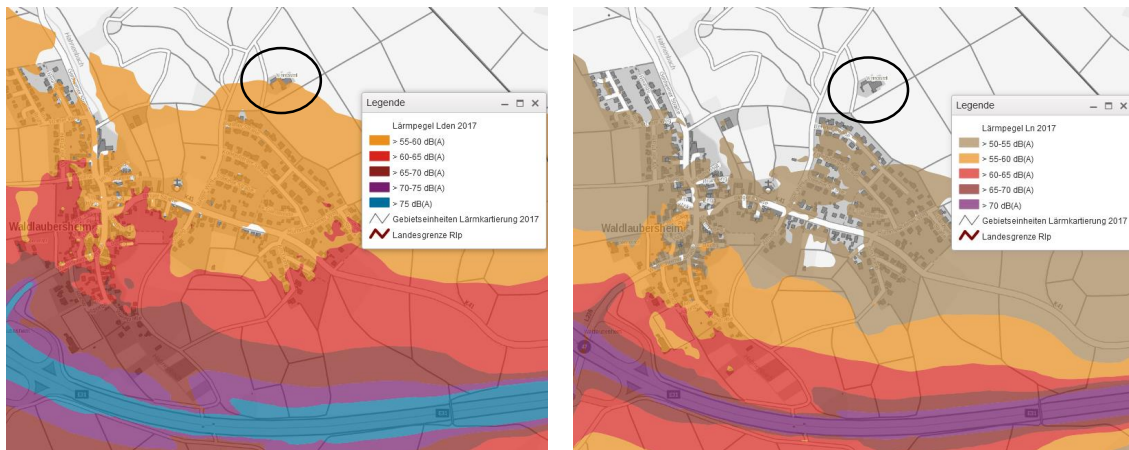


Abbildung 10: Auszüge aus der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2017 (Quelle: LFU, 2021)

Der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum von 55 dB(A) liegt am unteren Ende der Spanne der Lärmkartierung von 55-60 dB(A). Somit besteht die theoretische Möglichkeit, dass die Orientierungswerte um bis zu maximal 5 dB(A) überschritten werden können, wobei jedoch bei Betrachtung der Isolinien eine Überschreitung um 5 dB(A) unwahrscheinlich erscheint und nach einer Interpolation bei 55 dB(A) liegt, so dass der Orientierungswert der DIN 18005 für den Tageszeitraum nicht überschritten wird.

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche soll gemäß gängiger Rechtsprechung (so z. B. BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1075.04 – dieses Urteil bezog sich auf Fluglärm) der Beurteilungspegel im Außenwohnbereich einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreiten. Zu den Außenwohnbereichen gehören neben Terrassen auch Balkone und ähnliche zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen. Der Schutzanspruch für diese Außenwohnbereiche gilt nur tagsüber, da sie in der Nacht nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Im Außenwohnbereich können somit auch höhere Werte als 55 dB(A) noch als zumutbar gewertet werden, da der Aufenthalt im Freien auch nicht im gleichen Maße schutzwürdig ist wie das an eine Gebäudenutzung gebundene Wohnen. Da die Lärmkartierung wie oben erläutert einen Wert von 55 dB(A) ausweist, sind die auch die gesunden Wohnverhältnisse bei der Nutzung der Außenwohnbereiche gesichert.

Der Lärmindex LNight stellt keine Lärmbelastung für den Nachtzeitraum dar bzw. befindet sich außerhalb des Rechengebietes. Es ist von Werten deutlich unter 50 dB(A) auszugehen, zumal die Wohngebäude des südlich liegenden Siedlungskörpers eine Reflektion des Schalls bewirken.

Darüber hinaus ist grundsätzlich anzumerken, dass im Zuge der Sanierung die einzubauenden Fenster die Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einhalten müssen und somit auch einen entsprechenden Schallschutz für die Innenwohnbereiche bei derartigen Orientierungswertüberschreitungen gewährleisten, da diese ein Schalldämmmaß von bis zu 35 dB aufweisen müssen.

Das Weincastell ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben und Waldlaubersheim ist ein dörflich geprägter Ort mit einer langen Weinbautradition. Immissionen in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen können von den landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung und insbesondere zu Erntezeiten ausgehen. Die künftigen Bewohner/innen des Weincastells müssen in dieser landwirtschaftlichen Struktur mit dieser Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Emissionen rechnen.

Sonstige für das Plangebiet konfliktträchtige Emissionen, bspw. aus gewerblichen oder vergleichbaren Nutzungen, welche signifikante nachteilige Auswirkungen auf die neue Wohnbebauung bzw. Nutzungsänderung haben könnten, sind nicht gegeben.

6 Umweltbericht

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

6.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	<u>Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</u>
<u>FACHGESETZE</u>	
Baugesetzbuch (BauGB)	<p><u>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)</u></p> <p>Die Planung dient der Umnutzung bzw. Nutzungsänderung eines bereits bebauten Bereichs und entspricht damit der Zielsetzung eines ressourcenschonenden Umgangs mit den Schutzgütern.</p> <p><u>Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung (§ 1a Abs. 3 BauGB)</u></p> <p>Umweltfachliche Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen (siehe Kapitel 6.1).</p> <p><u>Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung – Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)</u></p> <p>Die Grünflächen werden im Bestand planungsrechtlich gesichert, so dass diese Flächen weiterhin klimatische Gunstwirkungen im Gebiet entfalten können.</p>
Landes- / Bundesbodenschutzgesetz (LBodSchG/BBodSchG)	<p><u>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</u></p> <p>Anwendung der Eingriffsregelung und Berücksichtigung in der Abwägung</p> <p>Verringerung des Versiegelungsgrades durch Festsetzungen einer reduzierten GRZ von 0,2.</p> <p>Festsetzung von Grünflächen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</p> <p>Festsetzung, dass nicht überdachte Zuwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind.</p>
Landes- / Bundesnaturschutzgesetz (LNatSchG/BNatSchG)	<p><u>Schutz der biologischen Vielfalt und Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</u></p> <p>Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags</p> <p>Festsetzung von Grünflächen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</p> <p>Anwendung der Eingriffsregelung und Berücksichtigung in der Abwägung</p>

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	<u>Ziele des Umweltschutzes</u> und deren Berücksichtigung
Landeswassergesetz (LWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	<u>Schutz der Gewässer durch nachhaltige Bewirtschaftung</u> Beachtung der Vorgaben hinsichtlich Versickerung oder Verwertung: Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird wie bisher vor Ort in Zisternen zurückgehalten und dient der Bewässerung der Freianlagen.
Denkmalschutzgesetz (DSchG)	<u>Erhalt und Pflege der Kulturdenkmäler</u> Keine Kulturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches. Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird in den textlichen Festsetzungen unter „Allgemeine Hinweise“ hingewiesen.
<u>FACHPLÄNE</u>	
Landschaftsplanung	
Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)	Es ist kein Bestand im Geltungsbereich dargestellt und damit liegen keine flächenbezogenen Ziele vor. Es herrscht somit keine Betroffenheit vor.
Biotopkataster Rheinland-Pfalz	Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Suchräume des Biotopkatasters. Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Juni und Juli 2020. Im Gebiet wurden keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützten Biotope und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie erfasst bzw. nachgewiesen. Es herrscht somit keine Betroffenheit vor.

6.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

6.2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Wohnen- und Wohnumfeld

Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch

- die bereits bestehenden baulichen Anlagen und Versiegelungen
- die seit Langem aufgegebenen weinbaulichen Nutzungen mit entsprechender Verbuschung / Sukzession,
- sowie der Lage im Außenbereich.

Die nächstgelegene Wohnbebauung von Waldlaubersheim grenzt an die südwestliche Spitze des Geltungsbereiches, lediglich durch eine Wegeparzelle getrennt. Ansonsten umgeben Weinanbauflächen und ackerbaulich genutzte Flächen das Plangebiet.

Schallimmissionen

Etwa 800 m südlich des Geltungsbereiches verläuft die BAB 61 in Tallage, dazwischen befindet sich der Siedlungsbereich von Waldlaubersheim. Gemäß der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz befindet sich der südliche Teilbereich der Fläche in einem Bereich, der einen Lärmindex Tag-Abend-Nacht (LDEN) von > 55 bis 60 dB aufweist. Der Lärmindex LNight stellt keine Lärmbelastung für den Nachtzeitraum dar bzw. befindet sich außerhalb des Rechengebietes (LFU, 2021, siehe Abbildung 10).

Das Weincastell ist von weinbaulich genutzten Flächen umgeben. Immissionen in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen können von den landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung insbesondere zu Erntezeiten ausgehen.

Erholung

Der Geltungsbereich selbst weist als Privatgrundstück keine Erholungseignung auf, allerdings ist die Umgebung als siedlungsnaher Erholungsraum von Bedeutung. Es verlaufen jedoch keine überregionalen und regionalen Wanderwege in der näheren oder weiteren Umgebung des Geltungsbereiches.

6.2.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Zur Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen durch das Büro VIRIDITAS erstellt. Das vollständige Gutachten ist der Anlage zu entnehmen, auf die hiermit verwiesen wird. Detaillierte Angaben zum Untersuchungsgebiet und der methodischen Vorgehensweise sind dort zu entnehmen. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Erhebungen kurz zusammengefasst.

6.2.2.1 Schutzgut Pflanzen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Juni und Juli 2020. Im Gebiet wurden keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützten Biotope und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie erfasst bzw. nachgewiesen.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind stark anthropogen überprägt. Im Westteil befinden sich die baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Hofflächen sowie die das Gebäude umfassenden Verkehrsflächen. Aufgrund des jahrelangen Leerstandes haben sich auf den rückwärtigen, ehemals gärtnerisch genutzten Flächen, aber auch im Innenhof Pionier- und Ruderalbestände unterschiedlicher Ausprägungen entwickelt.

Der östliche, höhergelegene Teil des Geltungsbereiches kann als Weinbergsbrache bezeichnet werden und ist durch einen Wechsel von ruderalen Wiesen, Schleiergehölzen (Kratz- und Brombeergebüsche) und Gehölzaufwuchs gekennzeichnet. Entlang der von Süden nach Nordosten verlaufenden Wirtschaftswegeparzelle sowie beiderseits der Einfahrt zum Weincastell stockt eine standortgerechte Strauchhecke, „mit Arten wie Hunds-Rose (*Rosa canina*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) dem Kreuzdorn-Hartriegelgebüsch (*Rhamno-Cornetum sanguinei*) zuzurechnen sind. Auch Bäume wie Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) sind am Gehölzaufbau beteiligt“ (VIRIDITAS, 2021, S. 6).

Als Einzelbäume und Baumgruppen sind Silber-Pappeln (*Populus alba*) an der Einfahrt zum Weincastell und südwestlich des Gebäudes sowie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) in der oben genannten Strauchhecke nennenswert. Nördlich der Zufahrt stockt weiterhin eine größere Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), im Südwesten des Grundstücks ein markanter Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*). Nördlich der Gebäude stocken insgesamt vier größere Obstbäume, zwei Süß- bzw. Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) sowie zwei Walnuss-Bäume (*Juglans regia*). Darüber hinaus sind auch zahlreiche standortfremde Ziergehölze im Plangebiet verteilt.



Abbildung 11: Vereinfachte Darstellung der Nutzungstypen (die detaillierte Bestandsaufnahme ist der Karte in der Artenschutzrechtlichen Beurteilung zu entnehmen)

6.2.2.2 Schutzgut Tiere

Gezielte Kartierungen fanden zu den folgenden Artengruppen statt:

- Fledermäuse
- Brutvögel
- Reptilien

Fledermäuse

„Im Rahmen einer Gebäudebegehung wurde das gesamte Wohnhaus, insbesondere alle potenziell geeigneten Spalten und Nischen, untersucht und auf ihre Quartiereignung überprüft. Es konnten keine Nachweise erbracht werden, dass streng geschützte Fledermausarten das Gebäude oder Teile dessen als Quartier nutzen“ (VIRIDITAS, 2021, S. 15)

Bäume mit Höhlungen oder großflächigen Rindenablösungen, die Fledermäusen als Quartiersmöglichkeiten dienen können, sind aufgrund des Alters und der Vitalität der Bäume auf dem Gelände des Weincastell nicht vorhanden.

Avifauna

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie dem Umfeld wurden insgesamt 32 Vogelarten nachgewiesen, darunter 21 Vogelarten mit Brutnachweis oder Brutverdacht im Untersuchungsgebiet selbst oder in dessen nächster Umgebung. Die festgestellten Vogelarten sind nachfolgend tabellarisch gelistet.

Tabelle 1: Erfasste Vogelarten (Quelle: VIRIDITAS, 2021)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	Rote Liste Rheinland-Pfalz	Rote Liste BRD	Schutz
Amsel	<i>Turdus merula</i>	B			§
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	BV			§
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	BV	3	V	§
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BVa			§
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	Ü			§
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	BV			§
Elster	<i>Pica pica</i>	BV			§
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Ba	3	3	§
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	BV			§
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	BVa			§
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	B			§
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	BVa			§
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	N			§§
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	B			§
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	BV			§
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV			§
Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	D			§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV			§
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	N			§
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Ü			§
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BV			§
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	N	V	V	§§
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola torquata</i>	BV		V	§
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	N			§§
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	BVa			§
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	N	V	3	§
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	N	2	3	§§
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	N			§
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	B			§§
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	D	1	2	§
Wiesenschaftsstelze	<i>Motacilla flava</i>	BVa			§
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BVa			§

Status: B - Brutvogel, BV - Brutverdacht, N – Nahrungsgast, D – Durchzügler, Ü - Überflieger, a - außerhalb des Geltungsreiches

Rote Liste Rheinland-Pfalz/BRD: 0 – Ausgestorben; 1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; V - zurückgehend, Art in der "Vorwarnliste"

Schutz: § besonders geschützte Art; §§ - streng geschützte Art

Streng geschützte und in den Roten Listen geführten Arten sind grau hervorgehoben

Die bei der Kartierung erfassten streng geschützten Arten Grünspecht, Rotmilan, Schwarzmilan, Steinkauz und Turmfalke sind – mit Ausnahme von Grünspecht und Turmfalke – ausschließlich als Nahrungsgäste oder Überflieger eingestuft worden.

Für die besonders geschützten und gemäß Roter Liste gefährdeten oder auf der Vorwarnliste geführte Arten (Star, Feldlerche) sowie die in Rheinland-Pfalz vom Aussterben bedrohte Art (Wiesenpieper) besitzt das Untersuchungsgebiet keine besondere Relevanz, da diese als Nahrungsgäste oder Durchzieher einzustufen sind.

Als planungsrelevant werden die Arten Goldammer, Bluthänfling und Turmfalke angesehen.

Reptilien

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist als Art des Anhanges IV der FFH-Richtlinie streng geschützt und gemäß der Roten Liste von Deutschland auf der Vorwarnliste.

*„Alle für Reptilien potenziell geeigneten Bereiche wurden bei sechs Begehungen unter optimalen Bedingungen (Sonnenschein, Temperaturen über 15° C, Windstille bzw. leichter Wind) am 28.03., 22.04., 23.04., 16.05., 20.05. und am 09.06.2020 gezielt nach Reptilien abgesucht. Die nach den oben genannten Merkmalen potenziell geeigneten Habitate wurden dabei jeweils mehrmals abgegangen, eventuelle Versteckplätze gezielt aufgesucht und die Versteckmöglichkeiten, soweit möglich, durch Anheben auch von der Unterseite untersucht. Zudem wurde auf das für flüchtende Reptilien recht charakteristische Rascheln der trockenen Vegetation geachtet. Es konnten bei keiner Begehung Nachweise erbracht werden, dass Individuen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) das Untersuchungsgebiet als Ganzjahreslebensraum nutzen“ (VIRIDITAS, 2021, S. 13).*

6.2.2.3 Biologische Vielfalt

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sowie die überformten Siedlungs- und Verkehrsflächen sind hinsichtlich der biologischen Vielfalt von untergeordneter Bedeutung. Die östliche Hälfte des Plangebietes bildet eine Weinbergbrache mit einem kleinteiligen Wechsel aus wiesenartiger Vegetation, Strauchbeständen und Einzelgehölzen. Der Geltungsbereich weist für die Avifauna eine mittlere Bedeutung auf, jedoch wurden – mit Ausnahme des Turmfalken – keine gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten nachgewiesen, so dass dem Geltungsbereich insgesamt eine mittlere Bedeutung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sowie der biologischen Vielfalt zukommt.

6.2.3 Schutzgut Boden / Fläche

Der Geltungsbereich ist grundsätzlich durch die bereits bestehenden baulichen Anlagen und (Teil-)Versiegelungen vorbelastet (siehe Abbildung 5). Durch die bauliche Anlage des Weincastells und ihre Anbauten sind im Bestand bereits 1.020 m² versiegelt. Durch Wege- und Hofflächen sind weitere Flächen in der Größenordnung von ca. 750 m² versiegelt. Auf diesen Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr gegeben. Die unversiegelten Flächen im rückwärtigen Bereich erfüllen weiterhin die natürlichen Bodenfunktionen.

Gemäß Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Als Bodentypen kommen hier Braunerden und Regosole aus Tonschiefer vor, die ein mittleres Ertragspotenzial aufweisen (LGB, 2021).

Der Geltungsbereich befindet sich in leicht geneigtem, meist in südliche Richtungen exponiertem Gelände; in der näheren Umgebung wird vor allem Weinbau betrieben. Die Bodenerosionsgefährdung wird als sehr gering eingestuft.

Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Die Eingriffsempfindlichkeit bezüglich des Schutzgutes Boden / Fläche wird im Geltungsbereich insgesamt als gering eingestuft.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer oder deren Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken; es herrschen hier Kluffgrundwasserleiter von geringer Grundwasserergiebigkeit vor. Die Grundwasserneubildung beträgt aufgrund der niedrigen Niederschlagssummen und der hohen Verdunstungsrate lediglich 66 mm/Jahr und ist somit als relativ gering einzustufen. Die Grundwasserüberdeckung bzw. die Schutzwirkung gegenüber Schadstoffeinträgen wird als mittel bewertet (MUEFF, 2020b).

Auf den bestehenden teil- oder vollversiegelten Flächen des Geltungsbereichs ist das Versickerungs- und Retentionsvermögen der Böden bereits stark eingeschränkt bis nicht mehr vorhanden. Das Weincastell ist bereits medienseitig erschlossen, d. h. es existiert ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation und das Gebiet wird mit Trinkwasser versorgt.

Dem Geltungsbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine geringe Eingriffsempfindlichkeit zuzuschreiben.

6.2.5 Schutzgüter Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich knapp außerhalb eines großräumigen Bereiches mit klimatischer Funktion („Luftaustauschbereiche und Wirkräume“), das sich über die Rheinebene und das nördliche Rheinhessen sowie das gesamte Nahetal erstreckt. Der Geltungsbereich ist damit nicht explizit von schlechten Durchlüftungsverhältnissen und starker thermischer Belastung in den Sommermonaten betroffen.

Etwa 600 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich um die Erhebungen des Galgenberges (329,1 m ü. NN) und des Horetberges (331,9 m ü. NN) ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet, welches als Frischluftproduktionsfläche fungiert. Die Frischluft fließt dem Relief folgend auf den Weinbauflächen nach Süden und ist für den Siedlungsbereich von Waldlaubersheim klimarelevant. Der Geltungsbereich befindet sich knapp oberhalb der Siedlungsgrenze und wird damit ebenfalls sehr gut mit Frischluft versorgt. Eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr in das Siedlungsgebiet durch den Geltungsbereich ist nicht zu konstatieren, vielmehr fungieren die Grün- und Gehölzflächen im Plangebiet selbst als Frischluftproduzenten.

Die im Geltungsbereich bestehenden baulichen Anlagen und Versiegelungen heizen sich hingegen in südexponierter Lage in den Sommermonaten stark auf, wobei der bestehende Baum- und Gehölzbestand einer möglichen Überhitzung durch lokale Wärmeinseln direkt entgegenwirkt.

Erhebliche thermische und lufthygienische Belastungen sind aufgrund der Durchgrünung und der guten Durchlüftungsverhältnisse im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Die Eingriffsempfindlichkeit bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft wird als gering eingestuft.

6.2.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsraum des Äußeren Kreuznacher Lösshügellandes (228.01), einer Untereinheit des Unteren Nahehügellandes. Der Landschaftsraum wird dem Grundtyp der offenlandbetonten Mosaiklandschaften zugeordnet, welche durch einen Wechsel von Waldgebieten, Grünland und Agrarflächen gekennzeichnet sind.

Das Plangebiet liegt am unteren Südhang des Galgenberges und Horetberges, knapp oberhalb des Siedlungsbereiches von Waldlaubersheim und erstreckt sich über einen Höhenbereich von 237,5 m bis 250 m ü. NN. Südöstlich grenzt eine Agrarfläche an den Geltungsbereich, ansonsten wird er von Weinbauflächen umschlossen, die das Landschaftsbild der näheren Umgebung stark dominieren. Mit Blick Richtung Norden bilden die bewaldeten Höhenrücken einen Kontrast zu den monoton wirkenden Rebkulturen, die kaum von raumwirksamen Gehölzstrukturen durchsetzt sind. Die Gehölze und Sukzessionsflächen im Geltungsbereich stellen daher eine Besonderheit in den Weinlagen dar, die sich bereichernd auf das Landschaftsbild auswirken. Für Spaziergänger oberhalb des Plangebiets können sich durch Gebäude und Bewuchs – je nach Standort – allerdings auch Sichtbarrieren in das Tal und die Ortslage von Waldlaubersheim ergeben. Unterhalb des Geltungsbereiches sind durch die wirksame Randeingrünung, bestehend aus dichten Baum- und Strauchgehölzen, kaum Einsehbarkeiten auf das Bestandsgebäude gegeben.

Die Eingriffsempfindlichkeit bezüglich des Schutzgutes Landschaft wird als gering eingestuft.

6.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne von Bau- und Bodendenkmälern sind im Geltungsbereich nicht gelistet. Das Gebiet befindet sich außerhalb von Grabungsschutzgebieten.

Als Sachgüter existieren das Bestandsgebäude und die im Geltungsbereich vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

6.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei tatsächlicher Nichtdurchführung der Planung sind keine Tendenzen zu erkennen, dass sich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft über einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum wesentlich ändern würde. Bleibt der Geltungsbereich längerfristig ungenutzt und brachliegend, ist mit einer fortschreitenden Sukzession und Verbuschung zu rechnen; das Bestandsgebäude würde allmählich zu einer Ruine verfallen.

Ein weiteres mögliches Szenario ist die Wiederaufnahme der im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Nutzung. Die Rekultivierung der Weinbauflächen wäre mit einer Rodung des Sukzessionsbestandes verbunden, wodurch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

6.4.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Während der Bauzeiten für den geplanten Umbau des Bestandsgebäudes und der Umgestaltung der Frei- und Grünflächen kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch LKW. Es entstehen Emissionen, wie z. B. Baustellenlärm, Luftschadstoffe, Stäube und Erschütterungen, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt und vor dem Hintergrund, dass lediglich Sanierungsarbeiten vorgesehen sind, in diesem Falle von untergeordneter Eingriffsschwere sind. Bei Beachtung der geltenden Vorschriften sowie der Durchführung gemäß dem Stand der Technik sind die Beeinträchtigungen als nicht erheblich zu bezeichnen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind angesichts der Lage im Außenbereich sowie der vergleichsweise geringen Umbauabsichten von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der festgesetzten maximal drei zulässigen Wohneinheiten ist eine nennenswerte Verkehrserhöhung, die zu Beeinträchtigungen in der Ortsgemeinde führen kann, ausgeschlossen.

Das Weincastell ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben und Waldlaubersheim ist ein dörflich geprägter Ort mit einer langen Weinbautradition. Immissionen in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen können von den landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung und insbesondere zu Erntezeiten ausgehen. Die künftigen Bewohner/innen des Weincastells müssen in dieser landwirtschaftlichen Struktur mit dieser Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Emissionen rechnen.

Insgesamt können erhebliche Beeinträchtigungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit ausgeschlossen werden.

6.4.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

6.4.2.1 Schutzgut Pflanzen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die bereits seit etlichen Jahren brach liegen. Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden keine neuen Flächen beansprucht. Auf Grund der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung und ehemaligen Nutzung ist von einer vergleichsweise geringen Eingriffsintensität auszugehen. Es sind keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützten Biotope und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie betroffen.

Es wird auf den unbebauten Flächen zu einer Umstrukturierung der vorhandenen Biotopstrukturen kommen, die jedoch auf Grund des überwiegend ruderalen und nitrophytischen Charakters (Brennesselbestände, Kratz- und Brombeerbestände) und der damit verbundenen leichten Ersetzbarkeit nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten sind.

Durch die Erhaltungsbindung der standortgerechten Strauchhecke mitsamt den dort stockenden Einzelbäumen entlang der von Süden nach Nordosten verlaufenden Wirtschaftswegeparzelle sowie der

Erhaltungsbindung markanter Einzelbäume können Beeinträchtigungen vermieden und standortgerechte Biotope erhalten werden.

Durch die Schaffung der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ wird auf ehemals weinbaulich genutzten Flächen ein vergleichsweise hochwertiges Biotop geschaffen, die zudem eine Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung bewirkt.

6.4.2.2 Schutzgut Tiere

Fledermäuse

Die Offenlandflächen sowie die baulichen Anlagen stellen wie in Kapitel 6.2.2.2 beschrieben keine geeigneten Fledermaushabitate dar und wurden von den Tieren während der Begehungen nicht aufgesucht. Erhebliche Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

Avifauna

„Mit Turmfalke, Schwarzmilan, Grünspecht, Steinkauz und Rotmilan konnten fünf Arten, die nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind erfasst, werden. Für Schwarzmilan und Rotmilan besteht jedoch keine höhere Relevanz für das Untersuchungsgebiet, da diese lediglich als Nahrungsgäste eingestuft werden. Bei Grünspecht liegt der Brutplatz außerhalb des eigentlichen Untersuchungsgebiets. Die Art nutzt das Untersuchungsgebiet ebenfalls als Nahrungshabitat. Es besteht auch für diese Art keine höhere Relevanz für das Vorhaben. Der Status des Steinkauzes konnte nicht hinlänglich geklärt werden, da es lediglich eine Beobachtung dieser Art aus einiger Entfernung gab. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass das Untersuchungsgebiet in diesem Jahr als Brutplatz genutzt wurde und von größerer Bedeutung für diese Art ist. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden. Der Turmfalke hingegen ist sicherer Brutvogel auf dem Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets“ (VIRIDITAS, 2021, S. 10).

Da das Dach saniert werden muss, ist zunächst von einer Entwertung des Brutplatzes auszugehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist daher das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für den Turmfalken erforderlich. Diese ist entweder am Gebäude, auf einer gärtnerischen Freifläche mittels Stange oder in einem geeigneten Baum in einer Höhe von mind. 3,5 m sowie einer Süd-Südost-Ausrichtung des Ausfluges anzubringen.

Die weiterhin als planungsrelevant eingestuften Arten Goldammer und Bluthänfling sind an jährliche Nistplatzwechsel angepasst und in der Lage auf andere Habitate im räumlichen Zusammenhang auszuweichen, erhebliche Beeinträchtigungen können demnach ausgeschlossen werden.

Durch die Erhaltungsbindung der standortgerechten Strauchhecke mitsamt den dort stockenden Einzelbäumen entlang der von Süden nach Nordosten verlaufenden Wirtschaftswegeparzelle sowie der Erhaltungsbindung markanter Einzelbäume können Beeinträchtigungen vermieden und die Lebensräume der Avifauna – insbesondere der Goldammer, deren Brutplatz in dieser Strauchhecke nachgewiesen wurde – erhalten werden.

Durch die Schaffung der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ wird auf ehemals weinbaulich genutzten Flächen ein vergleichsweise hochwertiges Biotop geschaffen, das den betroffenen Arten künftig wieder als Lebensraum dienen wird. Auch die gärtnerisch genutzten Freiflächen werden diese Funktionen wieder erfüllen, so dass unter Zugrundelegung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der künstlichen Nisthilfe für den Turmfalken keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Avifauna zu konstatieren sind.

Reptilien

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist als Art des Anhanges IV der FFH-Richtlinie streng geschützt und auf der Roten Liste von Deutschland auf der Vorwarnliste.

Im Geltungsbereich wurde, wie in Kapitel 6.2.2.2 beschrieben, keine Reptilien nachgewiesen. Erhebliche Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

6.4.2.3 Biologische Vielfalt

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sowie die überformten Siedlungs- und Verkehrsflächen sind hinsichtlich der biologischen Vielfalt von untergeordneter Bedeutung und werden auch künftig keine Aufwertung hinsichtlich der Biodiversität erfahren.

Die östliche Hälfte des Plangebietes bildet künftig einen Privatgarten, eine Streuobstwiese sowie die zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände. Der Geltungsbereich weist derzeit für die Avifauna eine mittlere Bedeutung auf. Aufgrund der Lage sowie den zum Erhalt festgesetzten struktureicheren Randstrukturen wird sich die biologische Vielfalt voraussichtlich nicht wesentlich verändern, wengleich das Auftreten siedlungsgebundener und ubiquitärer Arten wahrscheinlicher wird.

6.4.3 Schutzgut Boden / Fläche

Die Realisierung des Bebauungsplans ist weder mit einer neuen Flächeninanspruchnahme noch mit zusätzlichen Versiegelungen verbunden.

Durch die Festsetzung der wassergebunden Bauweise für Kfz- Stellplätze, einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten wird der Versiegelungsgrad und somit der Eingriff weiter minimiert.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut lassen sich dementsprechend ausschließen.

6.4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer und wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Da die Realisierung des Bebauungsplans weder mit einer neuen Flächeninanspruchnahme noch mit zusätzlichen Versiegelungen verbunden ist, wird das Versickerungs- und Wasserrückhaltevermögen nicht beeinflusst.

Für das Schutzgut Wasser verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Plans.

6.4.5 Schutzgüter Klima/Luft

Die Sanierung des Weincastells und die Wiederaufnahme einer wohnbaulichen Nutzung sind angesichts der Größe des Vorhabens sowie der bestandssichernden Festsetzungen mit keinen Beeinträchtigungen auf das Klima verbunden.

6.4.6 Schutzgut Landschaft

Die Sanierung des Weincastells und die Wiederaufnahme einer wohnbaulichen Nutzung sind angesichts der Größe des Vorhabens sowie der bestandssichernden Festsetzungen mit keinen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild verbunden. Durch die Festsetzungen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB kann die bestehende Randeingrünung erhalten werden

6.4.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Da, wie in Kapitel 6.2.7 beschrieben, archäologische Funde nie gänzlich auszuschließen sind, sind Erd- und Bauarbeiten gemäß § 21 Abs. 2 DSchG der Denkmalfachbehörde frühzeitig anzuzeigen.

Sonstige planungsrelevante Sachgüter sind nicht bekannt.

6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB)

Die Wechselwirkungen, die durch die Planung ermöglicht werden, sind – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus – insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Flächen. Bestehende Vegetationsstrukturen werden als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert und führen in Kombination mit der im rückwärtigen Bereich angeordneten Streuobstwiese insgesamt zu einer Sicherung der wertgebenden Biotopen und zu Aufwertung der rückwärtigen Weinbergsbrache.

6.4.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Emissionen

Während der Bauzeit kommt es zu einem erhöhtem LKW-Anteil und andere durch die Bauarbeiten entstehende Emissionen, wie z. B. Baustellenlärm, Luftschadstoffe, Stäube und Erschütterungen. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der geltenden Vorschriften sowie der Durchführung gemäß dem Stand der Technik als nicht erheblich zu bezeichnen.

Es werden im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Es sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Baubedingt anfallende Abfälle, wie beispielsweise Boden, Steine, Baggergut, Bitumengemische, Beton, Holz, Glas, Kunststoffe fallen in Abhängigkeit des Bauablaufs in den üblichen Mengen an und werden durch die jeweiligen Baufirmen entsorgt bzw. dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger überlassen. In der Regel kann ein Großteil der anfallenden Bauabfälle der Wiederverwendung oder Aufbereitung zugeführt werden.

Betriebsbedingt fallen Abfälle aus Privathaushalten in den haushaltsüblichen Mengen an. Wesentliche Bestandteile sind Hausrestabfälle, Papier, Verpackungen, Bioabfälle sowie Sperrmüll. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach.

Sachgerechter Umgang mit Abwässern

Die Abwasserbewirtschaftung und der sachgerechte Umgang mit Abwässern ist gewährleistet. Erhebliche Auswirkungen sind bei Beachtung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nicht zu konstatieren.

6.4.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Ausdrücklich zugelassen ist jedoch die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaikanlagen.

Darüber hinaus ist aber auch auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien zu verweisen, die bei der konkreten Bauplanung und Bauausführung vom Vorhabenträger ohnehin zwingend zu beachten und einzuhalten sind. So sind nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, bereits dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Aufgrund der noch gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Daher ist bei einer Bauleitplanung stets auch zu bedenken, dass das GEG (Gebäudeenergiegesetz) regelmäßigen Aktualisierungen unterworfen ist, welche den Bauherrn zunehmend „strengere“ Auflagen zur Einsparung von Energie vorgeben. Es kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass diese Tendenz auf absehbare Zeit anhalten wird. Dahingegen sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes grundsätzlich unbegrenzt gültig und somit statisch, sodass es demnach zu erwarten oder zumindest möglich wäre, dass diese dereinst getroffenen Festsetzungen hinter den Vorgaben der dann aktuellen EnEV bzw. des dann aktuellen GEG zurückbleiben würden. Zudem ist es angesichts der technischen Entwicklung ebenso denkbar, dass ein Bauherr ggf. auch andere (effizientere

und wirtschaftlichere) Formen der erneuerbaren Energie als die festgesetzten Energie-Einsparmöglichkeiten vorweisen könnte, die ebenso oder gar mehr zum Klimaschutz beitragen würden.

Entsprechende Festsetzungen bedingen zudem auch einen relativ starken Eingriff in das Eigentum. Die daraus resultierenden Wirtschaftlichkeitsaspekte sind bei verbindlichen Vorgaben in der Abwägung zu beachten. So sind bspw. Festsetzungen zugunsten des Klimaschutzes auszuschließen, wenn sie unzumutbar hohe Mehrbelastungen (Investitionskosten) für einen Träger / Bauherrn zur Folge hätten.

Aus all diesen Gründen – aber auch im Hinblick auf die in der Bauleitplanung ebenfalls zu wahrenden Prinzipien der Verhältnismäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit – wird es im vorliegenden Fall als legitim erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden verbindlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die gültigen (und zudem stetig in Fortentwicklung begriffenen) gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

6.4.11 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Gemäß Überwachungsplan Rheinland-Pfalz (MUEEF 2021c) sind im Umfeld von Waldlaubersheim keine Störfallbetriebe gelistet, so dass Auswirkungen von schweren Unfällen auf das Plangebiet auszuschließen sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Kartenserver des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz innerhalb der Erdbebenzone 0 (Untergrundklasse R: felsartig). Neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) sind entsprechend der Vorgaben der DIN-4149 erdbebensicher zu bauen (LGB, 2021).

Durch die Bebauungsplanung lässt sich keine besondere Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen ableiten, deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erhebliche nachteilige Folgen für die Umwelt haben könnten.

6.5 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung des Gebietes ergab sich mit dem Erwerb der Fläche durch den derzeitigen Grundstückseigentümer. Die vorgesehene Umnutzung des alten Weincastells entspricht der übergeordneten Zielsetzung, bereits bebaute Flächen durch Nachnutzung und Revitalisierung für die städtebauliche Entwicklung zu nutzen. Es handelt sich daher bei dem Projekt um eine Überplanung von seit vielen Jahrzehnten zumindest stellenweiser, intensiv genutzter bzw. überbauter Fläche. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Die Planung dient damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Lage des Plangebiets ist somit vorab festgelegt, Standortalternativen sind in diesem Zusammenhang nicht gegeben.

Da die Lage des Plangebiets und der baulichen Anlagen vorab festgelegt ist, drängten sich vernünftigerweise in Betracht zu ziehende anderweitigen Planungsmöglichkeiten auf Flächennutzungsplan-Ebene nicht auf.

Die Abmessungen der Wohnbaufläche orientieren sich am Bestand, lassen jedoch noch Spielräume für die nachgelagerte Bebauungsplanung hinsichtlich der Bezugsfläche und der Festsetzung von Grundflächenzahlen offen. Die Darstellung als Grünfläche soll einerseits die beabsichtigte Bodennutzung darstellen, aber auch verdeutlichen, dass hier keine zusätzliche Erweiterung von Wohnbaufläche im Außenbereich vorgesehen ist.

6.6 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich

6.6.1 Schutzgutbezogene Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Das Weincastell wurde im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB rechtmäßig bebaut, somit waren diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Nach den Vorgaben

des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch ist demnach für erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes kein Ausgleich erforderlich. Nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden aufgrund der bestandssichernden Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen und somit kein Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Da das Dach saniert werden muss, ist von einer (temporären) Entwertung des Daches als Brutplatzes auszugehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist daher das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für den Turmfalken erforderlich. Diese ist entweder am Gebäude, auf einer gärtnerischen Freifläche mittels Stange oder in einem geeigneten Baum in einer Höhe von mind. 3,5 m sowie einer Süd-Südost-Ausrichtung des Ausfluges anzubringen.

6.6.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen, d.h. die Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
- Schaffung einer künstlichen Nisthilfe für den Turmfalken.
- Sicherung der Baum-Strauchhecke sowie von Einzelbäumen durch Festsetzung von Einzelbäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sowie Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4.
- Festsetzung der Verwendung von warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zum Schutz nachtaktiver Insekten.
- Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet durch:
 - Herstellung einer Streuobstwiese,
 - Verwendung gebietseigener Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ entsprechend des „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“, des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 2012 und
 - Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014) aus der Herkunftsregion 21 „Hessisches Bergland“ bzw. dem Produktionsraum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“.

Schutzgut Boden/Fläche

- Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Gebiete.
- Bestandsorientierte Festsetzung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Flächen.
- Festsetzung von wassergebundenen Bauweisen für Zufahrten, Stellplätze.
- Schutz des Bodens während der Bauphase:
 - Kein Befahren der Flächen sowie Ablagern von Baustoffen außerhalb des Baufeldes. Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP4; Vegetationsschutz durch Stellen eines Bauzaunes (oder gleichwertig), Vorhalten während der gesamten Bauzeit
 - Getrennter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens gemäß DIN 18915
 - Säuberung und Tiefenlockerung (mind. 30 cm) der bauseits beanspruchten Flächen.

Schutzgut Wasser

- Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Gebiete.
- Bestandsorientierte Festsetzung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Flächen.
- Festsetzung von wassergebundenen Bauweisen für Zufahrten, Stellplätze.
- Rückhaltung und naturnahe Bewirtschaftung von Oberflächenwasser in einer Zisterne sowie Anlage eines Löschwasserteichs.

Schutzgüter Klima/Luft

- Sicherung bestehender Gehölzflächen und Einzelgehölze.
- Förderung der Durchlüftung durch Beschränkung der Baudichte mittels Festsetzung der offenen Bauweise.

Schutzgut Landschaft

- Sicherung bestehender Gehölzflächen und Einzelgehölze durch Festsetzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
- Begrenzung der Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse.
- Restriktive Festsetzungen zu Einfriedungen zur Vermeidung unpassender Außenwirkungen in den öffentlichen Raum.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Beachtung des Arbeitsblatts DVGW GW 125 - Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen zur Vermeidung direkter Schädigungen der vorhandenen oder geplanter Leitungen
- Beachtung der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) und den sich daraus ergebenden Meldepflichten bei zutage kommenden archäologischen Funden

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren wurden – mit Ausnahme von Flächenbilanzierungen in den gängigen CAD- und GIS-Anwendungen – bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsbeschreibung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen basiert auf einem eigenständigen Fachgutachten (Artenschutz mit Biotoptypenkartierung) sowie auf den im Rahmen der Ortsbegehungen und der Auswertung planungsrelevanter Vorgaben gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind darüber hinaus nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

6.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die nicht vorhergesehenen „erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt“. § 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung sind demzufolge nicht abzuleiten.

Gegenstand der Überwachung ist seit der umfassenden BauGB-Änderung im Jahre 2017 auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 (Ausgleichsmaßnahmen) und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 (vertragliche Regelungen und sonstige Maßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken). Mit der Erstreckung des Monitorings auch auf Ausgleichsmaßnahmen wurde jedoch keine Verpflichtung zur generellen Vollzugskontrolle (die ohnehin der Bauaufsicht obliegt) eingeführt.

Darüber hinaus ist davon ausgehen, dass die Stadt von unerwarteten Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von deren bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB Mitteilung erhält.

6.7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt in der Ortsgemeinde Waldlaubersheim (VG Langenlonsheim-Stromberg, Kreis Bad Kreuznach) die Wiedernutzbarmachung eines alten Aussiedlerhofes, dem sog. Weincastell. Dabei ist eine Umnutzung der vormals privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung zu Wohnzwecken beabsichtigt. Das Vorhaben soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Die Ortsgemeinde unterstützt das Vorhaben und hat am 11.05.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Der Geltungsbereich ist durch die bestehenden baulichen Anlagen des Weincastells vorbelastet. In diesem Bereich ist lediglich eine Sanierung des bestehenden Gebäudes beabsichtigt, die Außenabmessungen der baulichen Anlagen bleiben unverändert. Vor diesem Hintergrund sind auch keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Im rückwärtigen Bereich finden sich auf der als Grünfläche vorgesehenen Darstellung Garten- und Weinbergsbrachen. Der Garten soll wieder nutzbar gemacht werden und im hinteren Bereich ist die Entwicklung einer Streuobstwiese unter ökologischen Gesichtspunkten vorgesehen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind angesichts der Lage im Außenbereich sowie der vergleichsweise geringen Umbauabsichten von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der festgesetzten maximal drei zulässigen Wohneinheiten ist eine nennenswerte Verkehrserhöhung, die zu Beeinträchtigungen in der Ortsgemeinde führen kann, ausgeschlossen.

Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Weincastell ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben und Waldlaubersheim ist ein dörflich geprägter Ort mit einer langen Weinbautradition. Immissionen in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen können von den landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung ausgehen. Die künftigen Bewohner/innen des Weincastells müssen in dieser landwirtschaftlichen Struktur mit dieser Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Emissionen rechnen.

Pflanzen und Tiere

Durch die Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die bereits seit etlichen Jahren brach liegen. Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden keine neuen Flächen beansprucht. Die Flächen des Geltungsbereiches sind stark anthropogen überprägt. Es wird auf den unbebauten Flächen zu einer Umstrukturierung der vorhandenen Biotopstrukturen kommen, die jedoch auf Grund des überwiegend ruderalen und nitrophytischen Charakters (Brennesselbestände, Kratz- und Brombeerbäume) und der damit verbundenen leichten Ersetzbarkeit nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten sind. Es sind keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützten Biotope und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie betroffen.

Reptilien und Fledermäuse wurden bei geeigneten Kartierbedingungen nicht nachgewiesen, demnach sind für diese Artengruppen erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Für die erfassten Vogelarten besteht keine besondere Planungsrelevanz, da die überwiegenden Arten sind an jährliche Nistplatz-

wechsel angepasst und in der Lage sind, auf andere Habitate im räumlichen Zusammenhang auszuweichen. Erhebliche Beeinträchtigungen können demnach ausgeschlossen werden. Da jedoch das Dach saniert werden muss, ist jedoch von einer temporären Entwertung eines nachgewiesenen Brutplatzes des Turmfalken auszugehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist daher das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für den Turmfalken erforderlich. Diese ist entweder am Gebäude, auf einer gärtnerischen Freifläche mittels Stange oder in einem geeigneten Baum in einer Höhe von mind. 3,5 m sowie einer Süd-Südost-Ausrichtung des Ausflugloches anzubringen.

Durch eine Erhaltungsbindung der standortgerechten Strauchhecke mitsamt den dort stockenden Einzelbäumen entlang der von Süden nach Nordosten verlaufenden Wirtschaftswegeparzelle sowie der Erhaltungsbindung markanter Einzelbäume können Beeinträchtigungen vermieden und standortgerechte Biotope erhalten werden. Durch die Schaffung der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ wird auf ehemals weinbaulich genutzten Flächen ein vergleichsweise hochwertiges Biotop geschaffen, die zudem eine Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung bewirkt.

Boden, Wasser, Klima/Luft

Der Geltungsbereich ist grundsätzlich durch die bereits bestehenden baulichen Anlagen und (Teil-)Versiegelungen vorbelastet (siehe Abbildung 5). Durch die bauliche Anlage des Weincastells und ihre Anbauten sind im Bestand bereits 1.020 m² versiegelt. Durch Wege- und Hofflächen sind weitere Flächen in der Größenordnung von ca. 750 m² versiegelt. Auf diesen Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr gegeben. Die unversiegelten Flächen im rückwärtigen Bereich erfüllen weiterhin die natürlichen Bodenfunktionen.

Die Realisierung des Bebauungsplans ist weder mit einer neuen Flächeninanspruchnahme noch mit zusätzlichen Versiegelungen verbunden. Durch die Festsetzung der wassergebunden Bauweise für Kfz-Stellplätze, einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten wird der Versiegelungsgrad und somit der Eingriff weiter minimiert. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter lassen sich dementsprechend ausschließen.

Landschaft

Die Sanierung des Weincastells und die Wiederaufnahme einer wohnbaulichen Nutzung sind angesichts der Größe des Vorhabens sowie der bestandssichernden Festsetzungen mit keinen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild verbunden. Durch die Festsetzungen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB kann die bestehende Randeingrünung erhalten werden.

Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege

Das Weincastell wurde im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB rechtmäßig bebaut, somit waren diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Nach den Vorgaben des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch ist demnach für erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes kein Ausgleich erforderlich.

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen. Aufgrund der bestandssichernden Festsetzungen werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen und somit kein Ausgleich erforderlich.

6.8 Referenzliste der Quellen

Die schutzgutbezogenen Bestandserfassungen erfolgten unter Zugrundelegung vorhandener Daten- und Unterlagenmaterialien. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Grundlagendaten ausgewertet:

GDKE GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE (2020): Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Bad Kreuznach. Mainz.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (1998): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Oppenheim.

L.A.U.B. GMBH (1996): Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Stromberg – Textliche Erläuterungen. Mainz.

LGB LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2021): Kartenviewer, Internetseite http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, zuletzt aufgerufen am 08.02.2021. Mainz.

LVERMGEO LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (2009): Naturpark Soonwald-Nahe; Topographische Karte mit Wander- und Radwanderwegen (1:50.000); 2. Auflage. Koblenz.

LFU LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): Lärmkartierung Rheinland-Pfalz, Kartenviewer, Internetseite: https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung_2017, zuletzt aufgerufen am 08.02.2021. Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2021a): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, zuletzt aufgerufen am 08.02.2021. Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2021b): geoexplorer Wasser. Internetseite: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, zuletzt aufgerufen am 08.02.2021. Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2021c): Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd. Internetseite: https://sgdnord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Abteilung_2/Seveso-III/Überwachungsplan_Stoerfallanlagen_2020.pdf, zuletzt aufgerufen am 08.10.2020. Mainz.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT (HRSG., 1999): Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Bad Kreuznach. Oppenheim.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2016): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014. Druckexemplar Gesamtfortschreibung ROP 2014 (genehmigt am 21. Oktober 2015) und Teilfortschreibung (genehmigt am 4. Mai 2016). Mainz.

7 Auswirkungen der Planung

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	siehe Kapitel 5.6.
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang.
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, (...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	Keine Auswirkungen.
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang.
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,	Keine Auswirkungen.
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	Keine Auswirkungen.
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	siehe Kapitel 6.4 ff.
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Auswirkungen, siehe Kapitel 4.2.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	keine erheblichen Auswirkungen, siehe Kapitel 6.4.1 und 6.4.11
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	keine Auswirkungen, siehe Kapitel 6.4.7
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	siehe Kapitel 6.4.9
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	siehe Kapitel 6.4.10

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	Der Landschaftsplan stellt für die Fläche keine spezifischen Ziele und Maßnahmen dar. Sonstige zu berücksichtigenden Pläne sind nicht vorhanden.
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	keine derartigen Gebiete vorhanden.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	keine erheblichen Auswirkungen, siehe Kapitel 6.4.8
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	keine Auswirkungen, siehe Kapitel 6.4.11
8. die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	Keine Auswirkungen.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	Es werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die jedoch seit Langem brachliegen. Das landwirtschaftliche Wirtschaftswegenetz bleibt erhalten und wird durch die Planung sogar in Abschnitten ertüchtigt. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht vorhanden, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen zu konstatieren sind.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	Durch die Zulässigkeit der Therapiepraxis können ggf. Arbeitsplätze geschaffen werden.
d) des Post- und Telekommunikationswesens,	Keine Auswirkungen.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	Keine Auswirkungen.
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,	Keine Auswirkungen.
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	Keine Auswirkungen.
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	Keine Auswirkungen.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
<i>11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung</i>	<i>Keine Auswirkungen.</i>
<i>12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden</i>	<i>Keine Auswirkungen.</i>
<i>13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung</i>	<i>Keine Auswirkungen.</i>

8 Umsetzung der Planung

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – mit Ausnahme der gemeindlichen Wege – in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Ortsgemeinde Waldlaubersheim entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten. Die Kostentragung für die Realisierung des Vorhabens verbleibt beim Vorhabenträger; Einzelheiten werden vertraglich im Durchführungsvertrag geregelt.