

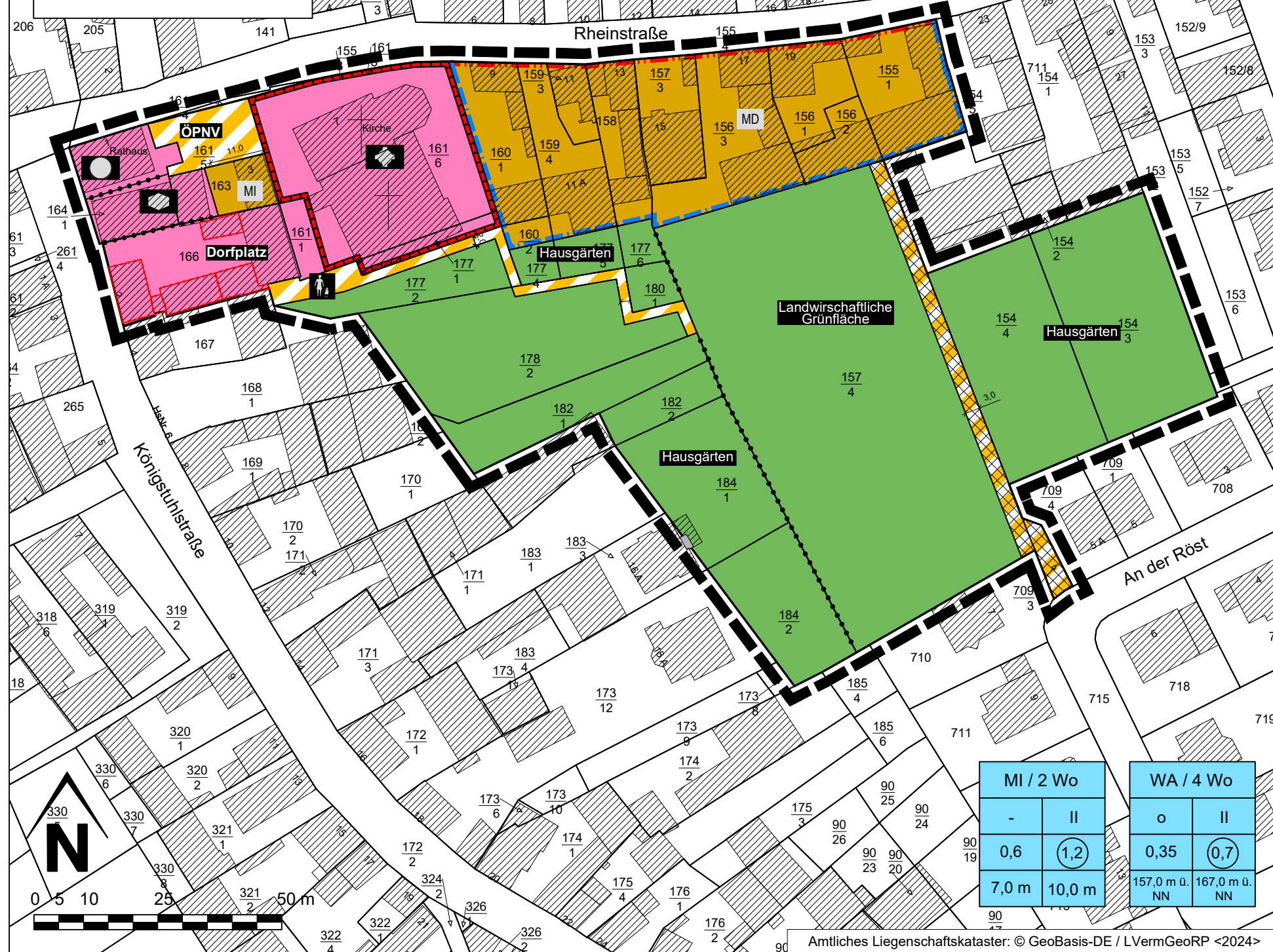


# Ortsgemeinde Lörzweiler

Bebauungsplan "Beckerfeld/Röst" i. V. m.

"Kreuz II", 2. Änderung

## Planzeichnung A



### Legende Planzeichnung A

Nutzungsschablone (Angaben beispielhaft)

Füllschema:

| Bauweise  | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | Traufhöhe     | Firsthöhe     |
|-----------|------------------------|------------------|---------------------|---------------|---------------|
| WA / 4 Wo | o                      | II               | 0,35                | 0,7           |               |
|           |                        |                  |                     | 157,0 m ü. NN | 167,0 m ü. NN |

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
  - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- z.B. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - z.B. 0,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - z.B. 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - z.B. FH= 10,0 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß
  - z.B. TH= 7,0 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß

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

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Öffentliche Verwaltung
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Markttreff / Jugendtreff
  - Dorfplatz Multifunktionaler Dorfplatz

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fußweg
  - OPNV Zweckbestimmung: Barrierefreie Bushaltestelle
  - Private landwirtschaftliche Verkehrsfläche

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünfläche

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

Weitere Signaturen

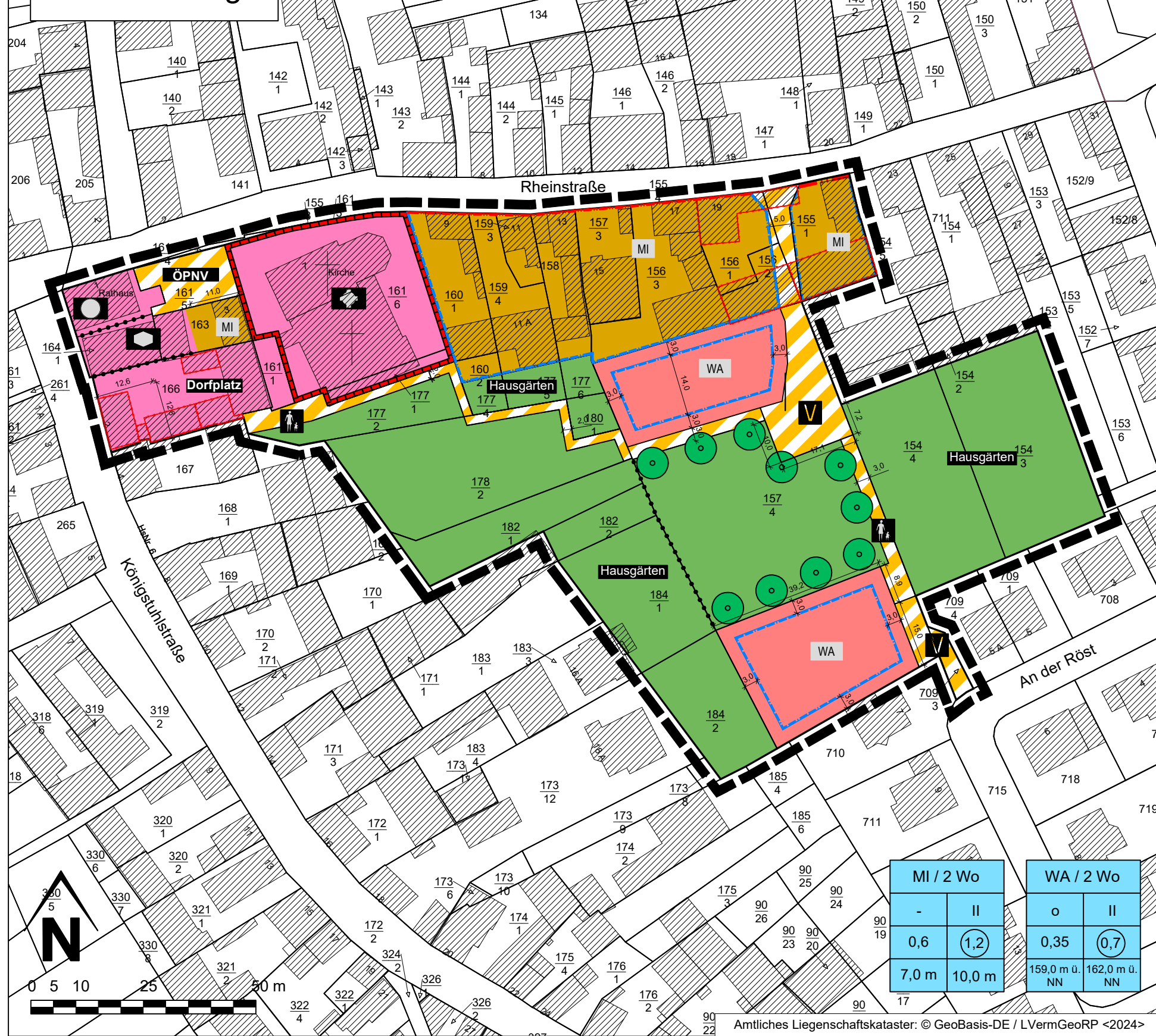
- Maßzahlen (Angabe in Meter)
- Vorhandene bauliche Anlagen gemäß Kataster-Grundlage
- Zum Abriss vorgesehene bauliche Anlage

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 6 a BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

## Planzeichnung B



### Legende Planzeichnung B

Nutzungsschablone (Angaben beispielhaft)

Füllschema:

| Bauweise  | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | Traufhöhe | Firsthöhe |
|-----------|------------------------|------------------|---------------------|-----------|-----------|
| WA / 2 Wo | o                      | II               | 0,35                | 0,7       |           |
|           |                        |                  |                     | 7,0 m     | 10,0 m    |

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- z.B. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - z.B. 0,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - z.B. 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - z.B. FH= 10,0 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß
  - z.B. TH= 7,0 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß

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

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Öffentliche Verwaltung
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Markttreff / Jugendtreff
  - Dorfplatz Multifunktionaler Dorfplatz

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
  - Zweckbestimmung: Fußweg
  - OPNV Zweckbestimmung: Barrierefreie Bushaltestelle

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünfläche

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

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

Weitere Signaturen

- Maßzahlen (Angabe in Meter)
- Vorhandene bauliche Anlagen gemäß Kataster-Grundlage
- Zum Abriss vorgesehene bauliche Anlage

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 6 a BauGB)

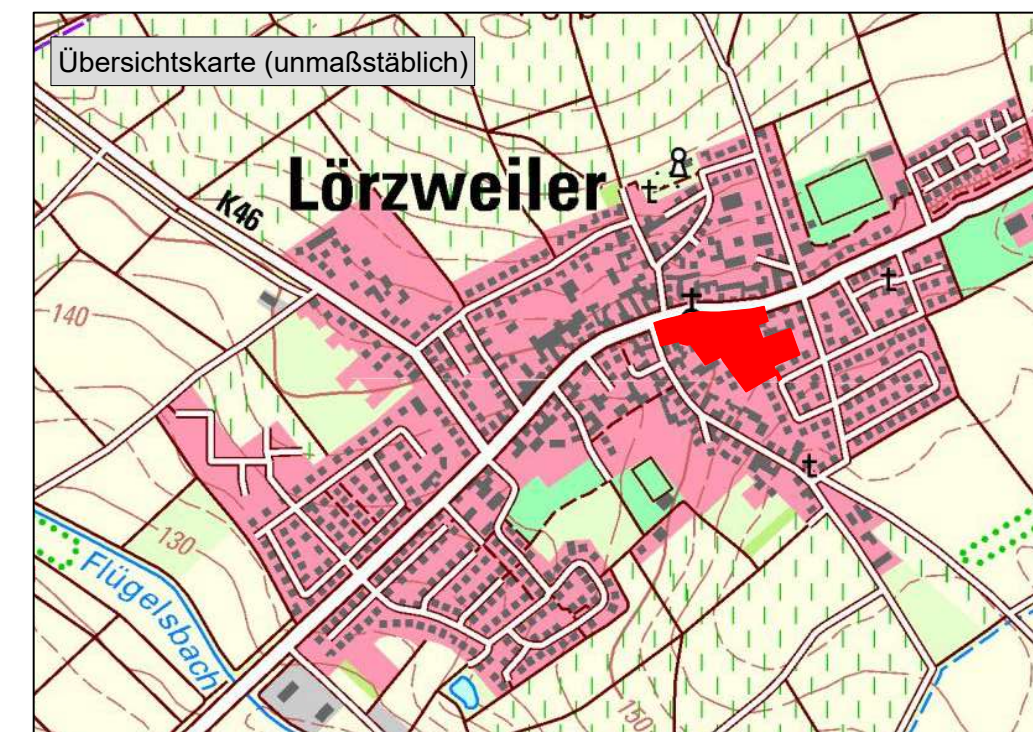
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Verfahrensvermerk:

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Durchführung der weiteren Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:   | .....                            |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:   | .....                            |
| Änderung des Aufstellungsbeschlusses (Erweiterung Geltungsbereich) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB :  | .....                            |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:   | .....                            |
| Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB:   | vom bis .....                    |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage im Nachrichtenblatt Nr. ....:   | bis .....                        |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:   | vom bis .....                    |
| Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom .....  | .....                            |
| Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung und Beschluss zur erneuten Offenlage:   | .....                            |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage im Nachrichtenblatt Nr. ....:   | .....                            |
| Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB:  | vom bis .....                    |
| Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom .....   | .....                            |
| Beschluss über das Ergebnis der erneuten Offenlage und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:  | .....                            |
| Lörzweiler, den  | .....                            |
| Dienstsigel  | Steffan Haub (Ortsbürgermeister) |
| Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und im Amtsblatt der Verbandsgemeinde veröffentlicht. | .....                            |
| Lörzweiler, den  | .....                            |
| Dienstsigel  | Steffan Haub (Ortsbürgermeister) |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am ..... mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Beckerfeld/Röst" in Kraft getreten.  | .....                            |

**Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**  
 Offenlage in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024



**Planungsträger**  
 Ortsgemeinde Lörzweiler  
 Rheinstraße 1  
 55296 Lörzweiler

**Bebauungsplan "Beckerfeld/Röst" i. V. m. "Kreuz II", 2. Änderung**  
 Fassung zur Offenlage  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

| Bearbeitung  | Datum      | Zeichen |
|--------------|------------|---------|
| bearbeitet   | 02.07.2024 | se      |
| gezeichnet   | 02.07.2024 | se      |
| geprüft      | 02.07.2024 | dp      |
| Maßstab:     | 1:1000     |         |
| Projekt Nr.: | 2025/23    |         |

**DÖRHÖFER & PARTNER**





# **BEBAUUNGSPLAN `BECKERFELD/RÖST´ I.V.M. „KREUZ II“, 2. ÄNDERUNG Ortsgemeinde Lörzweiler**

Fassung zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: 02.07.2024

| <b>Inhalt:</b>   | <i>Seite</i> |
|--|--------------|
| <b>I. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>   | <b>2</b>     |
| <b>II. AUSFERTIGUNGSVERMERK.....</b>   | <b>3</b>     |
| <b>III. AUFLÖSEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB) .....</b>  | <b>4</b>     |
| <b>IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – PLANZEICHNUNG A .....</b>   | <b>5</b>     |
| 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....   | 6            |
| <b>V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – PLANZEICHNUNG B .....</b>  | <b>8</b>     |
| 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....   | 10           |
| <b>VI. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN /<br/>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE (§ 9 ABS. 6 UND ABS. 6A BAUGB) .....</b> | <b>11</b>    |
| <b>VII. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....</b>  | <b>11</b>    |

**Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Offenlage in der Zeit vom 15.07.2024 bis einschließlich  
16.08.2024**

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesnaturschutzgesetz** ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Rheinland-Pfalz** (LUVPG) vom 22.12.2015 (GVBl. 2015 S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes – vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Landeswassergesetz** (LWG) – Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz – in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz** (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
- **DIN-Normen und sonstige Regelwerke**, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, können bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden. Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (<http://www.beuth.de>) möglich.

## **II. AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den planungs- und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen sowie der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum: ..... Ort: .....

*(Unterschrift)*



### III. AUFLÖSEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

#### 1.0. Auflösend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.0.1. Die folgenden in der Planzeichnung A nebst zugehörigen textlichen Festsetzungen festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zur ihrer vollständigen Aufgabe (auflösende Bedingung) zulässig:

- Nutzung als Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf den Grundstücken Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstücke 155/1, 156/1 und 156/2 (Anwesen Rheinstraße 19-21) auf den in der Planzeichnung A als Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) festgesetzten Flächen **und**
- Nutzung als private landwirtschaftliche Verkehrsfläche auf den Grundstücken Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstücke 157/4 tw. und 709/3 gemäß der entsprechenden Festsetzung im betreffenden Bereich in der Planzeichnung A.

Diese auflösende Bedingung tritt ein, wenn der jeweilige Eigentümer der obigen Grundstücke gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim schriftlich erklärt, die oben dargestellten landwirtschaftlichen Nutzungen vollständig bzw. endgültig aufgegeben zu haben. Der Bedingungseintritt (Abgabe der erforderlichen Eigentümererklärung) wird in einer § 10 Abs. 3 BauGB entsprechenden Form ortsüblich bekanntgemacht. Die Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB ergibt sich aus der Planzeichnung B und den zugehörigen Textfestsetzungen in Kapitel V.

1.0.2. In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von baulichen Anlagen solange unzulässig, bis die Erschließung vollständig gesichert ist.

## IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – PLANZEICHNUNG A

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

##### **WA – Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.

##### **MD – Dorfgebiet** (§ 5 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.

##### **MI –Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- 1) Gartenbaubetriebe,
- 2) Tankstellen,
- 3) Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### 1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) (siehe Planzeichnung)

#### 1.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) (siehe Planzeichnung)

#### 1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) (siehe Planzeichnung)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

#### 1.2.4. Bezugspunkt Dorf- und Mischgebiete

Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der das Grundstück erschließende Straßenverkehrsfläche „Rheinstraße“ bzw. „Königstuhlstraße“, gemessen an der Straßenbegrenzung, bezogen auf die Gebäudemitte.

### 1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) (siehe Planzeichnung)

### 1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

#### 1.4.1. Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) (siehe Planzeichnung)

#### 1.4.2. Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) (siehe Planzeichnung)



- 1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.5.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.6.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(siehe Planzeichnung / Nutzungsschablone)
- 1.7. Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.7.1. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Gartenhaus, Laube), ein überdachter Freisitz, Geräteschuppen sowie die Errichtung von Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise.
- 1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1. Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen  
Zufahrten, KFZ-PKW-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden.
- 1.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.9.1. Umweltfreundliche Beleuchtung  
Im Plangebiet sind zur Beleuchtung nur warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig. Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind unzulässig.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

Es werden zwei unterschiedliche Bereiche mit jeweils unterschiedlichen baugestalterischen Regelungen festgelegt:

- Mischgebiet, Dorfgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf
- Allgemeine Wohngebiete WA-1

Die folgenden bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes (15.02.2018) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die lediglich einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

### **2.1. Mischgebiet, Dorfgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf**

Für die als Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen gelten die Regelungen der seit 25.11.1996 rechtskräftigen „Satzung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in der Ortsgemeinde Lörzweiler“.

### **2.2. Allgemeines Wohngebiete WA-1**

- 2.2.1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.2.1.1. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Somit sind Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen.
- 2.2.1.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen, Geräte- bzw. Gartenhäuschen sowie Einfeldungen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- 2.2.1.3. Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).
- 2.2.2. Dachform (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)  
Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer und jeweils daraus abgeleitete Dachformen (z. B. gegeneinander versetztes Pultdach, Krüppelwalmdach).  
Bei einem gegeneinander versetzten Pultdach müssen die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Dachteile jedoch mindestens 0,80 m und höchstens 1,80 m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen).
- 2.2.3. Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO)  
Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch nicht mehr als 30 cm über die Dachhaut ragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



## V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – PLANZEICHNUNG B

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

##### **WA – Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.

##### **MI –Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- 4) Gartenbaubetriebe,
- 5) Tankstellen,
- 6) Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

#### 1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Planzeichnung)

#### 1.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

(siehe Planzeichnung)

#### 1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Planzeichnung)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

#### 1.2.4. Bezugspunkt Mischgebiete

Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der das Grundstück erschließende Straßenverkehrsfläche „Rheinstraße“ bzw. „Königstuhlstraße“, gemessen an der Straßenbegrenzung, bezogen auf die Gebäudemitte.

### 1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

(siehe Planzeichnung)

### 1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

#### 1.4.1. Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

(siehe Planzeichnung)

#### 1.4.2. Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Planzeichnung)

### 1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### 1.5.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 1.6.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(siehe Planzeichnung / Nutzungsschablone)
- 1.7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 1.7.1. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Gartenhaus, Laube), ein überdachter Freisitz, Geräteschuppen sowie die Errichtung von Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise.
- 1.8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- 1.8.1. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger klimastandortgerechter Bäume I. oder II. Ordnung (Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**Pflanzliste:**

**Bäume I. Ordnung:**

*Aesculus hippocastanum* – Rosskastanie  
*Fraxinus excelsior* – Esche  
*Juglans regia* – Walnuss  
*Quercus robur* – Stieleiche  
*Tilia cordata* – Winterlinde  
*Tilia platyphyllos* – Sommerlinde  
*Ulmus minor* – Feldulme

**Bäume II. Ordnung**

*Acer campestre* – Feldahorn  
*Carpinus betulus* – Hainbuche  
*Cydonia oblonga* – Quitte  
*Malus sylvestris* – Wildapfel  
*Mespilus germanica* – Mispel  
*Prunus avium* – Vogelkirsche  
*Prunus padus* – Traubenkirsche  
*Sorbus aria* – Mehlbeere  
*Sorbus aucuparia* – Eberesche  
*Sorbus domestica* – Speierling

- 1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1. Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen  
Zufahrten, KFZ-PKW-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden.
- 1.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.10.1. Umweltfreundliche Beleuchtung  
Im Plangebiet sind zur Beleuchtung nur warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig. Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind unzulässig.



## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

Es werden zwei unterschiedliche Bereiche mit jeweils unterschiedlichen baugestalterischen Regelungen festgelegt:

- Mischgebiet, Dorfgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf
- Allgemeine Wohngebiete WA-1 und WA-2

Die folgenden bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieses Bauungsplanes (15.02.2018) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die lediglich einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

### 2.1. Mischgebiet, Dorfgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf

Für die als Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen gelten die Regelungen der seit 25.11.1996 rechtskräftigen „Satzung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in der Ortsgemeinde Lörzweiler“.

### 2.2. Allgemeine Wohngebiete WA-1 und WA-2

#### 2.2.1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.2.1.1. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Somit sind Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen.

2.2.1.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen, Geräte- bzw. Gartenhäuschen sowie Einfriedungen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.2.1.3. Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

#### 2.2.2. Dachform (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer und jeweils daraus abgeleitete Dachformen (z. B. gegeneinander versetztes Pultdach, Krüppelwalmdach).

Bei einem gegeneinander versetzten Pultdach müssen die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Dachteile jedoch mindestens 0,80 m und höchstens 1,80 m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen).

#### 2.2.3. Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO)

Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch nicht mehr als 30 cm über die Dachhaut ragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

## VI. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE (§ 9 ABS. 6 UND ABS. 6A BAUGB)

### 1. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Folgendes in der Denkmalliste des Landkreises Mainz-Bingen enthaltene und somit denkmalrechtlich geschützte Objekt liegt im Geltungsbereich und wurde durch Planeintrag nachrichtlich übernommen:

*Kath. Pfarrkirche St. Michael Rheinstraße 7 (Bauliche Gesamtanlage)*

Gemäß § 13 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung „zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt, umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert, in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt“ werden. Dies gilt auch für Ausstattungsstücke, Freiflächen und Nebenanlagen eines Kulturdenkmals, die mit diesem im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 3 DSchG aus Gründen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege eine Einheit bilden.

## VII. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1. Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro BG Natur dbR erstellt, der Gegenstand der Anlage 2 zur Begründung und somit des Bauungsplans ist. Um bei der beabsichtigten Nachverdichtung i. V. m. einem unvermeidbaren Eingriff in Gehölzbestände das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sind folgende zeitliche Beschränkungen auf Ebene der Baugenehmigung zwingend zu beachten:

- Einsatz und rechtzeitige Einbindung einer Ökologischen Baubegleitung.
- Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und/oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
  - Gemäß den fachgutachterlichen Aussagen ist dieser Zeitraum auch auf das Abschieben des Oberbodens und den Abriss von Gebäuden auszuweiten.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist daher die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen.
  - Dies betrifft insbesondere das Anwesen der Königstuhlstraße 2, das mit den dortigen Scheunen und Dachböden vielfältige Brut-, Nist- und Quartiersmöglichkeiten bietet, jedoch ist dies auch bei allen weiteren baulichen Anlagen im Geltungsbereich zu erwarten.
  - Gemäß den fachgutachterlichen Aussagen ist die vorherige Begutachtung auch auf das Entfernen von abgelagerten Materialien sowie Fassadenbegrünungen auszuweiten.

Die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Als Bestand stützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/Fledermäuse) vorzusehen.



## 2. Nutzung von Niederschlagswasser

Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen Anzeigen) und erwünscht.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden.

Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde gegeben.

## 3. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung zu beantragen. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

## 4. Schutz vor Außengebietswasser

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Gemäß der Starkregenkarte Rheinland-Pfalz [<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>] liegt die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA2 im Wirkungsbereich „potenzieller Überflutungen an Tiefenlinien“.

Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge [<https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/>] entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet wurden.

## 5. Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserführenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen.

## 6. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

## **7. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.**

Für neu durch den Bebauungsplan zugelassene Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

## **8. Bodenschutz**

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

## **9. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben**

Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie erscheint das Vorhandensein von archäologischen Funden oder Befunden wahrscheinlich. Das Areal befindet sich inmitten des historischen Ortszentrums und insbesondere im Bereich südlich der Kirche ist wahrscheinlich mit archäologisch relevanten Gräbern zu rechnen.

Jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Aus Gründen der Planungssicherheit sollte vor größeren Bodeneingriffen durch geomagnetische Voruntersuchungen oder gezielte Baggersondagen in Absprache mit der Direktion Landesarchäologie die archäologische Befundlage geklärt werden.

## **10. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Auf Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsanlagen sollten keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

## **11. 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 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 Süd) mitzuteilen.

## **12. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen**

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

### **13. Löschwasser**

Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).

Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen.



**BEBAUUNGSPLAN  
`BECKERFELD/RÖST´ I.V.M.  
„KREUZ II“, 2. ÄNDERUNG  
Ortsgemeinde Lörzweiler**

Fassung zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 02.07.2024

Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Offenlage in der Zeit vom 15.07.2024 bis  
einschließlich 16.08.2024



## **INHALTSVERZEICHNIS**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>                                   | <b>4</b>  |
| <b>2 Verfahren.....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1 Aufstellungsbeschluss .....  | 5         |
| 2.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit.....  | 5         |
| 2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher<br>Belange ..... | 5         |
| <b>3 Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen.....</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen .....                              | 8         |
| 4.2 Schutzgebiete.....   | 9         |
| 4.3 Baugrund / Altlasten / Altablagerungen.....  | 10        |
| <b>5 Erschließung.....</b>   | <b>10</b> |
| 5.1 Versorgung.....  | 10        |
| 5.2 Entsorgung.....  | 10        |
| 5.3 Verkehr.....   | 11        |
| <b>6 Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>  | <b>12</b> |
| 6.1 Auflösend bedingtes Baurecht .....   | 12        |
| 6.2 Flächen für den Gemeinbedarf .....   | 13        |
| 6.3 Art der baulichen Nutzung .....  | 14        |
| 6.4 Maß der baulichen Nutzung.....   | 14        |
| 6.4.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) .....   | 14        |
| 6.4.2 Zahl der Vollgeschosse .....   | 14        |
| 6.4.3 Maximale Firsthöhe (FH) / Maximale Traufhöhe (TH).....   | 15        |
| 6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und<br>Garagen .....          | 15        |
| 6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....  | 15        |
| 6.7 Private Grünflächen.....   | 15        |
| <b>7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>8 Immissionsschutz.....</b>   | <b>16</b> |
| <b>9 Artenschutz.....</b>  | <b>16</b> |
| <b>10 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz.....</b>                                  | <b>18</b> |
| 10.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.....   | 18        |
| 10.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....   | 20        |
| <b>11 Auswirkungen der Planung.....</b>  | <b>21</b> |
| <b>12 Umsetzung der Planung.....</b>   | <b>23</b> |
| <b>13 Flächenbilanz / Statistik .....</b>  | <b>23</b> |

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| Abbildung 1: | Lage des Geltungsbereiches im Raum .....              | 4 |
| Abbildung 2: | Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches .....  | 7 |
| Abbildung 3: | Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan .....    | 8 |
| Abbildung 4: | Auszüge aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen ..... | 9 |

## **ANLAGENVERZEICHNIS:**

### Anlage 1:

BFM – BAUGRUNDINSTITUT FRANKE-MEISNER RHEINLAND-PFALZ GMBH (2021): Bebauungsplan Beckerfeld/Röst, Ortsgemeinde Lörzweiler Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden (Stand 20.04.2021). Mainz.

### Anlage 2:

BG NATUR DBR (2021): Artenschutzrechtliche Bewertung Bebauungsplan „Beckerfeld/Röst“ Gemeinde Lörzweiler (Stand: 21.07.2021). Nackenheim.

## 1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Lörzweiler (VG Bodenheim, Kreis Mainz-Bingen) beabsichtigt im Innenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Neuordnung des Ortszentrums. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Rheinstraße und Königstuhlstraße an und befindet sich zentral in der Ortsmitte. Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

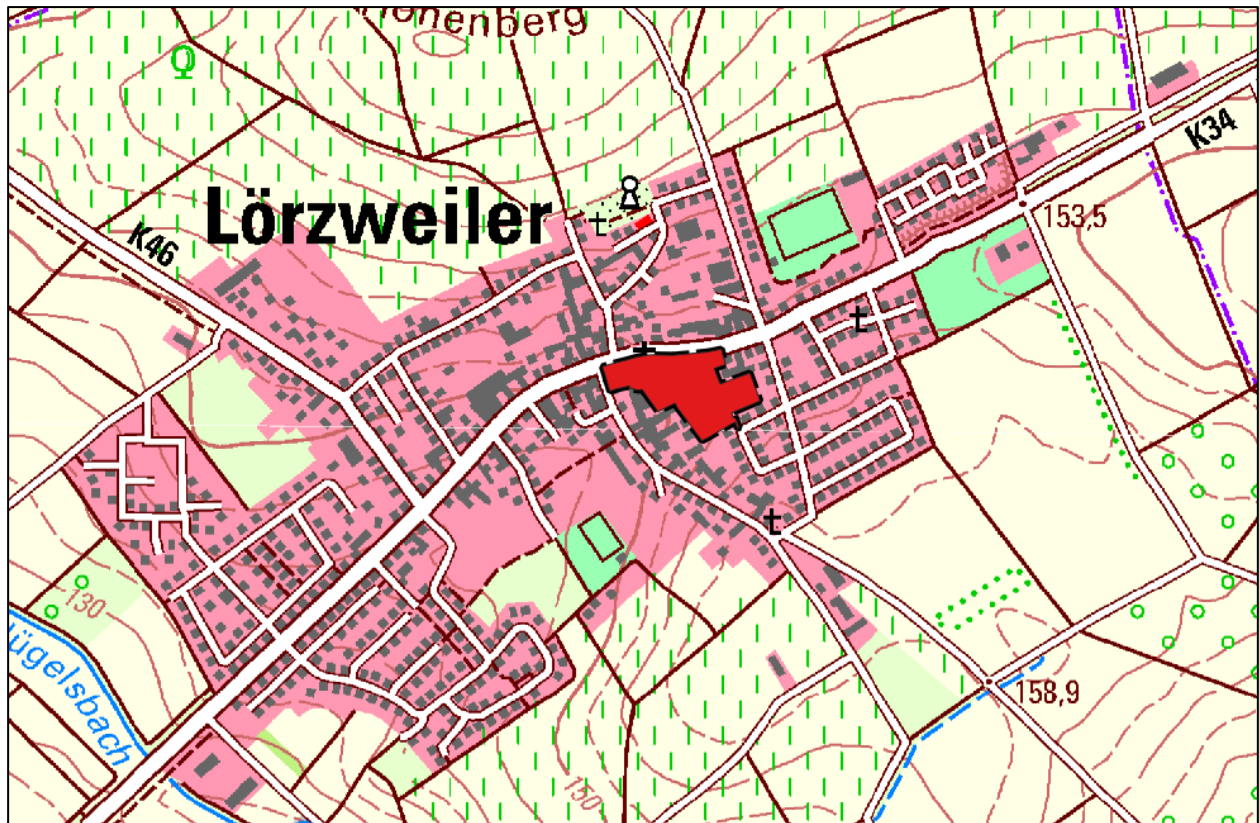


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich, Quelle der TK25: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2021), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>)

Städtebauliches Ziel ist die

- Schaffung von Wohnraum
- Schaffung einer identitätsstiftenden und ortsbildprägenden Bausubstanz
- Beseitigung/Umstrukturierung von Leerständen (ehem. Dorfladen in der Königstuhlstraße 2)
- Sicherung einer klimawirksamen, innerörtlichen Grünfläche bei gleichzeitig behutsamer, randlicher Nachverdichtung für Wohnzwecke

Nicht zuletzt wird durch die bauliche Entwicklung der – überwiegend landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzten – Freifläche innerhalb der bestehenden Ortslage, den Maßgaben des BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung entsprochen.

Der Bebauungsplan ist am 19.08.2022 in Kraft getreten. Für die Abwägung war die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend. Zu diesem Zeitpunkt ging der Plangeber davon aus, dass die von der Planung berührten privaten Belange zutreffend ermittelt oder bewertet worden waren. In der Begründung wurde von einem Leerstand auf den der Rheinstraße 19 zugeordneten Flurstücken ausgegangen. Gegen diese Darstellung wurden im förmlichen Beteiligungsverfahren keine Einwände – trotz abgegebener Stellungnahme – seitens des Grundstückseigentümers vorgetragen. Da die landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Grundstücken zumindest teilweise noch aufrechterhalten wird, beabsichtigt die Ortsgemeinde diesen Mangel des Bebauungsplans durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zu heilen.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

*wird fortgeschrieben...*

Da der Bebauungsplan eine Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich planungsrechtlich sichern soll, kann der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die dazu erforderlichen Voraussetzungen sind in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt. Diese sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

### **2.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgt nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.07.2024 bis einschließlich zum 12.07.2024.

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

*wird fortgeschrieben...*

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024.



### 3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1,6 ha auf und umfasst nachstehende Flurstücke auf Flur 6 in der Gemarkung Lörzweiler.

| Flurstück | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Nutzung  |
|-----------|--------------------------|--|
| 154/3     | 1106                     | Privatgarten   |
| 154/4     | 1529                     | Privatgarten   |
| 155/1     | 419                      | unbewohntes Wohnhaus und landwirtschaftliche Nutzhalle                 |
| 156/1     | 269                      | unbewohntes Wohnhaus, Rheinstraße 19 und landwirtschaftliche Nutzhalle |
| 156/2     | 160                      | landwirtschaftliche Nutzhalle Rheinstraße 19                           |
| 156/3     | 575                      | Wohnnutzung Rheinstraße 17   |
| 157/3     | 312                      | Wohnnutzung Rheinstraße 15   |
| 157/4     | 4052                     | Grünland mit Halle und private landwirtschaftliche Verkehrsfläche      |
| 158       | 244                      | Wohnnutzung Rheinstraße 15   |
| 159/3     | 114                      | Wohnnutzung Rheinstraße 11   |
| 159/4     | 342                      | Wohnnutzung Rheinstraße 11a  |
| 160/1     | 388                      | Wohnnutzung Rheinstraße 9  |
| 160/2     | 44                       | Garten, unbebaute Freifläche   |
| 161/1     | 79                       | Kirche   |
| 161/5     | 226                      | Parkplatz hinter Rathaus   |
| 161/6     | 1106                     | Kirchengrundstück mit Kirche   |
| 163       | 206                      | Anwesen Rheinstraße 3  |
| 164/1     | 388                      | Rathaus  |
| 166       | 594                      | Hofreite, Standort des ehem. Dorfladens                                |
| 177/1     | 97                       | Kirchengrundstück, Anbau Kirche  |
| 177/2     | 466                      | Garten, unbebaute Freifläche   |
| 177/4     | 67                       | Garten, unbebaute Freifläche   |
| 177/5     | 113                      | Garten, unbebaute Freifläche   |
| 177/6     | 69                       | Garten, unbebaute Freifläche   |
| 178/2     | 1157                     | Garten, unbebaute Freifläche   |
| 180/1     | 80                       | Garten, unbebaute Freifläche   |
| 182/1     | 444                      | Garten, unbebaute Freifläche   |
| 182/2     | 444                      | anteilig, Garten   |
| 184/1     | 640                      | Privatgarten Königstuhlstraße 16a                                      |
| 184/2     | 491                      | Privatgarten Königstuhlstraße 18a                                      |
| 709/3     | 58                       | Private landwirtschaftliche Verkehrsfläche                             |

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Rheinstraße (K34) sowie im Westen teilweise durch die Königstuhlstraße begrenzt. Die südliche und südöstliche Grenze bildet der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kreuz II“.

Entlang der Rheinstraße befinden sich sowohl das Rathaus und die Kirche, an die in westliche Richtung die Straßenrandbebauung in typischer Haus-Hof-Bauweise anschließt. Das Anwesen Rheinstraße 19-21 wird aktuell noch als Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs genutzt. Entlang der Königstuhlstraße befindet sich südlich des Rathauses das Gemeindezentrum mit Jugendtreff sowie daran südlich anschließend der ehemalige, derzeit ebenfalls leerstehende Dorfladen. Der rückwärtige, innere

Bereich ist durch private Nutzgärten samt Strauch- und Baumstand sowie eine größere Koppel gekennzeichnet.

Im Süden grenzt das durch ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise gekennzeichnete Wohngebiet „Kreuz II“ an den Geltungsbereich.



Abbildung 2: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Abbildung unmaßstäblich, Quelle des Luftbildes: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2021), dl-de/by-2-0, <http://www.lverm-geo.rlp.de>)



## 4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

### 4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

#### Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe:

Aufgrund der Lage im Innenbereich sind keine regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich für „Siedlungsfläche Wohnen“.

Lörzweiler ist eine Gemeinde ohne besondere Funktionszuweisung im RROP und somit eine Eigenentwicklungsgemeinde. Gemäß dem Grundsatz G 13 des RROP (Kap. 2.2.1) sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung „unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,
- die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,
- die wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,
- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern“.

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen. Der Eigenbedarf soll den zugewiesenen Grundwert von zwei Wohneinheiten/1.000 Einwohner und Jahr bei Eigenentwicklungsgemeinden nicht überschreiten.

#### Flächennutzungsplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim wird der Geltungsbereich neben den Flächen für Gemeinbedarf (Kirche, Rathaus) teilweise als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

**Bebauungspläne:**

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kreuz II“ an das Plangebiet, der in dem tangierten Bereich ein Dorfgebiet (MD) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei einer maximal 2-geschossigen Bauweise festsetzt. Eine im Urplan noch festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wurde im Zuge der 1. Änderung als Dorfgebiet (MD) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bei einer maximal 2-geschossigen Bauweise planungsrechtlich gesichert. Die beiden Dorfgebiete sind vollständig mit Wohnhäusern (An der Röst 1, 3, 5, 5a und 7) bebaut.

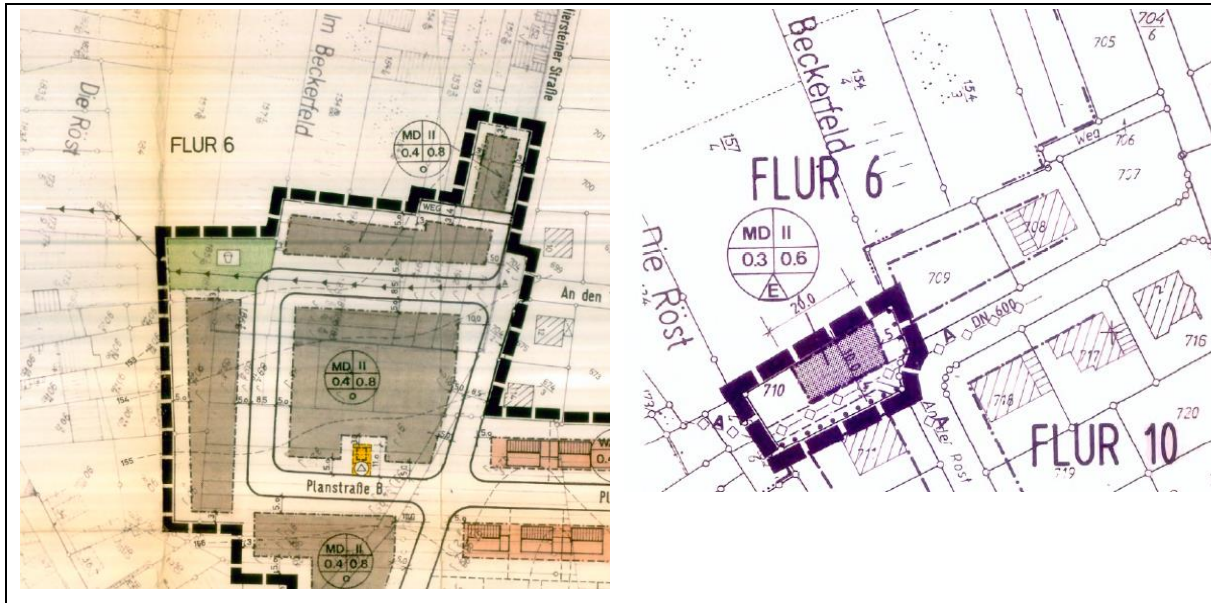


Abbildung 4: Auszüge aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Kreuz II“ (links, nicht genordet) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuz II“ (rechts)

Die von der Straße „An der Röst“ nach Norden führende, zeichnerische Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ durchquert eine planungsrechtlich als Dorfgebiet festgesetzte Fläche. Faktisch ist zwischen den beiden Gebäuden mit den Hausnummern 5a (Flurstück 709/4) und 7 (Flurstück 710) eine als Verkehrsfläche genutzte Fläche ausparzelliert (Flurstück 709/3), die das Flurstück 157/4 erschließt.

**Sonstige Satzungen:**

Weite Teile des alten Ortskerns von Lörzweiler befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der am 11.09.1996 beschlossenen und seit 25.11.1996 rechtskräftigen „Satzung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in der Ortsgemeinde Lörzweiler“.

Die in dem gegenständlichen Bebauungsplan „Beckerfeld/Röst“ festgesetzten Mischgebiete sowie die Flächen für den Gemeinbedarf liegen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

**4.2 Schutzgebiete**

Das Plangebiet beinhaltet und berührt keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sowie keine Wasserschutzgebiete.



## **4.3 Baugrund / Altlasten / Altablagerungen**

### **Baugrund**

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind nicht bekannt. Für einzelne Bauvorhaben können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Grabensicherung, zur Rohrgründung, zur Grabenverfüllung und zur Wasserhaltung sowie zum Bau von Straßen und Parkplätzen zu erhalten. Generell sollten die nachstehenden Anforderungen an den Baugrund beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die
- Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19815 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.

### **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

## **5 Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit allen erforderlichen Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen kann durch die Lage im Ortskern durch Erweiterungen des Netzes gesichert werden.

### **5.1 Versorgung**

#### **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes durch die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (wvr) gewährleistet.

#### **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.

### **5.2 Entsorgung**

#### **Mischgebiete / Flächen für den Gemeinbedarf**

Da die festgesetzten Mischgebiete sowie die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt sind, ist von einer nennenswerten Mehrbelastung von Oberflächenwasser nicht auszugehen. Das anfallende Schmutzwasser sowie das nicht verschmutzte Oberflächenwasser werden wie bisher der örtlichen Mischwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt. Die als Mischgebiet sowie als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind in den hydraulischen Berechnungen der Abwasserbeseitigung enthalten. Somit sind keine Mehrbelastung des Kanalsystems durch Oberflächenwasser und somit auch nicht die damit zumeist einhergehenden nachteiligen Folgen für den Grundwasserhaushalt und den Hochwasserschutz möglich. Angesichts der derzeit fast vollständigen Versiegelung der Plangebietsflächen ist de facto sogar eher mit einer Verringerung des Versiegelungsanteils durch erstmalige Festsetzung einer GRZ in den Mischgebieten zu rechnen.

### **Allgemeine Wohngebiete**

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll möglichst geringgehalten werden. Es wird ausdrücklich empfohlen, die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen zu minimieren.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Nachweis der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist das Einholen eines geotechnischen Gutachtens bzw. ein Versickerungsversuch erforderlich. Auf Ebene der Bauleitplanung wurde eine „*Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der Anstehenden Böden*“ durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner (BFM 2021) durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

*„Unter Zugrundelegung der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte ist aus geotechnischer Sicht eine geregelte Versickerung nach ATV-DVWK-Arbeitsblatt 138 möglich.*

*Dennoch ist zu berücksichtigen, dass sich im Laufe der Jahre die Durchlässigkeit der Böden bei einer zentralen Einleitung von Niederschlagswasser verringern kann. Dies ist bei der Planung zu beachten und sollte im Vorfeld mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden.*

*Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass nach den Ergebnissen der Felduntersuchungen kein ausreichend mächtiger, hydraulisch leitfähiger Grundwasserleiter vorhanden ist, der es ermöglicht, dass zu sickernde Wasser rasch abzuleiten, ohne dass es zu lokalen Grundwasseranstiegen größeren Ausmaßes kommt.*

*Unter Berücksichtigung des vorgenannten, der örtlichen Randbedingungen, sowie der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, kann sowohl eine Mulden- als auch eine Rigolenversickerung zur Ausführung kommen. Diese ist im Detail zu planen. In Abhängigkeit von den anfallenden und zu versickernden Wassermengen sind diese ggf. mit einem Überlauf an den Vorfluter (z.B. Kanalisation) auszubilden“ (BFM, 2021, S. 9f).*

Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt. Anbindungsmöglichkeiten an das Ortsnetz sind über Kanäle sowohl in der Rheinstraße und Königstuhlstraße als auch „An der Röst“ gewährleistet.

## **5.3 Verkehr**

### **Fahrzeugverkehr**

Durch die direkte Lage an der Rheinstraße und Königstuhlstraße als auch „An der Röst“ ist der Geltungsbereich an das örtliche Straßensystem angeschlossen.

Die Anbindung der Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die jeweiligen Verkehrsflächen besonderer Zweckstimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Zum Erreichen der nördlichen Teilfläche ist der Abriss des derzeit leerstehenden Anwesens der Rheinstraße 19 Voraussetzung für die Herstellung der Verkehrsfläche. Die Dimensionierung erfolgt in Anlehnung der „*Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)*“ und endet in einem einseitigen Wendehammer. Die Anlage zum Wenden ist nach den Mindeststandards der RASt 06 so gestaltet bzw. dimensioniert, dass für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist, wie es gemäß dem § 16 der aktualisierten Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ der DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e. V. - DGUV) vorgeschrieben ist. Seit Januar 2018 gibt es eine von den Unfallversicherungsträgern beschlossene und von der Entsorgungswirtschaft zu beachtende neue Branchenregel mit Bezug auf das Rückwärtsfahren (DGUV-Regel 114-601), die somit auch hier umzusetzen ist, um die geforderte Mindestsicherheit sowie eine langfristig (auch bei einem Versorgerwechsel) gesicherte Abfuhr zu gewährleisten bzw. um spätere Konflikte zu vermeiden. Diese Teilfläche ist von parkenden Fahrzeugen dauerhaft freizuhalten.

Die südliche Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes wird über die Straße „An der Röst“ erschlossen. Die Unterbrechung dieser beiden verkehrsberuhigten Bereiche durch den festgesetzten Fußweg soll ein Abkürzungsverkehr zwischen Rheinstraße und den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebieten vermeiden.

### Fußwege

Südlich der Kirche soll eine fußläufige Wegeverbindung sowohl zur Königstuhlstraße (über das im Eigentum der Ortsgemeinde liegende Flurstück 166) als auch in südöstliche Richtung geschaffen werden, wobei auch diese durch eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert werden soll.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Auflösend bedingtes Baurecht**

Nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll gemäß § 9 Abs. 2 S. 2 BauGB festgesetzt werden.

Derzeit werden im Plangebiet noch die folgenden landwirtschaftlichen Nutzungen ausgeübt:

Das Anwesen Rheinstraße 19-21 (Grundstücke Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstücke 155/1, 156/1 und 156/2) wird aktuell als Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs (im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) genutzt. Auf den Parzellen 157/4 und 709/3 findet gegenwärtig eine Nutzung als private landwirtschaftliche Verkehrsfläche statt. Der Eigentümer dieser Grundstücke hat in einem von ihm gegen den am 19.08.2022 in Kraft getretenen Bebauungsplan angestrebten Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz – 1 C 10673/23.OVG – nicht (mehr) zu erkennen gegeben, dass bzw. wann er diese landwirtschaftliche Nutzung aufgeben will.

Um das gesamte Plangebiet planungsrechtlich zu sichern, wird daher ein auflösend bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 geschaffen. Dadurch ergibt sich, dass die in der Planzeichnung A festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB bis zum Eintritt der nachstehenden auflösenden Bedingung zulässig sind. Die Folgenutzung, welche gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB ab dem Eintritt der nachstehenden auflösenden Bedingung festgesetzt ist, ergibt sich aus der Planzeichnung B.

Die auflösende Bedingung tritt ein, sobald die Ortsgemeinde Lörzweiler öffentlich und ortsüblich bekannt macht, dass anstelle der Festsetzungen in der Planzeichnung A die Festsetzungen in der Planzeichnung B treten. Die Ortsgemeinde Lörzweiler veranlasst die Bekanntmachung, sobald der Eigentümer der Wirtschaftsstelle die vollständige Aussiedelung und somit die Aufgabe der Betriebsstelle im alten Ortskern bestätigt.

Durch die Anwendung des bedingten Baurechts ergibt sich eine Planteilung in die Planzeichnungen A und B. Die Festsetzungen für die Planzeichnung A beziehen sich auf die Beseitigung/Umstrukturierung von Leerständen (ehem. Dorfladen in der Königstuhlstraße 2) sowie die zu erhaltenen Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes und fungieren dort vornehmlich als bestandssichernde Festsetzungen. Die Festsetzungen für die Planzeichnung B beziehen sich auf die abschließende Entwicklung des Gebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet sowie der Sicherung einer klimawirksamen, innerörtlichen Grünfläche und werden daher vorrangig begründet.

Die für Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlichen „*besonderen Fälle*“ liegen hier aus den folgenden Gründen vor:

Zunächst ist mit Blick auf das Lebensalter des Eigentümers des aktuell im Plangebiet noch landwirtschaftlich genutzten Grundbesitzes davon auszugehen, dass eine Fortsetzung dieser Nutzungen durch ihn zeitlich begrenzt sein wird. Dies stellt einen städtebaulichen Grund dar, der insoweit ein bestands-sicherndes „*Baurecht auf Zeit*“ rechtfertigt. Darüber hinaus sind mit den derzeit noch im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen – nach Angaben des Eigentümers im oben genannten Normenkontrollverfahren teils erhebliche – (Lärm-)Emissionen verbunden, in deren Einwirkungsbereich die Ortsgemeinde zukünftig die Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA gemäß Planzeichnung B) plant. Diese Konfliktlage zwischen emittierender Landwirtschaft einerseits und dem drohenden Heranrücken immissionsschutzempfindlicher Wohnnutzung andererseits stellt einen weiteren besonderen Fall dar, der die Festsetzung eines bedingten Baurechts auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus städtebaulichen Gründen rechtfertigt. Denn dadurch wird die Schaffung einer Gemengelage konfliktbehafteter Arten der baulichen Nutzung vermieden. Die Festsetzung auflösend bedingter Baurechte ermöglicht eine abwägungsgerechte Lösung des dargelegten Immissionskonflikts mit Blick auf sowohl die Eigentümerbelange und die Belange der Landwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b BauGB) einerseits als auch die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie die Belange des Immissions-schutzes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB) in neuen Wohngebieten andererseits. Dem betroffenen Eigentümer wird die Fortsetzung von landwirtschaftlichen Nutzungen auf seinem Grundbesitz bis zu deren vollständigen Aufgabe auflösend bedingt durch bestandssichernde Festsetzungen eines Dorf-gebiets (MD) im Sinne von § 5 BauNVO und einer privaten landwirtschaftlichen Verkehrsfläche auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (zur Zulässigkeit der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung vgl.: HessVGH, Beschl. v. 08.01.1992 – 3 N 1880/87, BRS 54 Nr. 2 = juris Rn. 28; Gierke, in: Brügelmann, BauGB, 128. EL [Stand: Oktober 2023], BauGB § 9 Rn. 471) in der Planzeichnung A ohne das Risiko nachträglicher Schutzauflagen ermöglicht. Nach Be- endigung der Landwirtschaft können in der Umgebung die immissionsschutzempfindlicheren Wohnge- biete (WA gemäß Planzeichnung B) als Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB ohne unzumut- bare Beeinträchtigung durch die von landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung hervorgerufenen Immissionen realisiert werden. Der Eintritt der auflösenden Bedingung ist allein vom Willen des Eigen- tümers der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet abhängig. In dessen Eigen- tum stehen auch die Grundstücke, auf denen die konfliktbehaftete (zukünftige) Wohnbebauung als Fol- genutzung festgesetzt wird. Unter Verzicht auf die Festsetzung eines auflösend bedingten Baurechts nach § 9 Abs. 2 BauGB wäre die Lösung des oben beschriebenen (Immissions-)Konflikts nur durch aufwendige Ermittlungen und Bewertungen (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB) sowie der sich daraus eventuell ergebenden Notwendigkeit von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglich. Dies erscheint vor dem Hintergrund, dass eine Beendigung der emittierenden landwirtschaftlichen Nutzung unter Be- rücksichtigung des Lebensalters des aktuellen Eigentümers der betreffenden Flächen absehbar ist, nicht abwägungs- bzw. sachgerecht.

Die auflösende Bedingung im Sinne von § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB tritt ein, wenn der jeweilige Eigentümer gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim, die die Verwaltungsgeschäfte der planenden Ortsgemeinde führt, schriftlich erklärt, dass er die landwirtschaftliche Nutzungen des in Rede stehenden Grundbesitzes im Plangebiet vollständig aufgegeben hat. Die Ortsgemeinde wird den Bedingungseintritt, also die Abgabe der erforderlichen Eigentümererklärung, in einer Form ortsüblich bekanntmachen, die § 10 Abs. 3 BauGB entspricht. Diese Bekanntmachung dient der Herstellung der notwendigen Publizität bzw. Transparenz des Zeitpunkts, ab dem die in der Planzeichnung B festge- setzten Folgenutzungen zulässig sind.

Weitere Vorbedingungen für die Rechte auf bauliche Nutzungen werden in die Textfestsetzungen auf- genommen. Insbesondere wird das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB fest- gesetzt, wonach innerhalb der Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes erst dann gebaut werden darf, wenn die Erschließung realisiert ist. Der *'besondere Fall'*, bei dem dieses städtebauliche Instru- ment nur eingesetzt werden darf, ist im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass neue Wohnbauflächen festgesetzt werden, die aufgrund der örtlichen Lage erst nach der erforderlichen Erschließung, die wie- derum einen Rückbau des Anwesens Rheinstraße 19 voraussetzt, realisiert werden können.

## **6.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Festsetzung der Flächen für den Gemeinbedarf (Rathaus, Kirche, Jugendtreff) erfolgt bestandsori- entiert. Lediglich die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ (Königstuhl- straße 2) wird erstmalig festgesetzt, um die im Rahmen des Dorferneuerungsprozesses initiierten und bezuschussten Planungen der Ortsgemeinde planungsrechtlich zu sichern. Hierzu wurde bereits ein Teil der Gebäude zurückgebaut, wie in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur darge- stellt ist. Weiterhin ist beabsichtigt, den bleibenden Bestand instand zu setzen und den Hof- und Rück- baubereich als Platzanlage neu herzustellen. Der Platz soll als innerörtlicher multifunktionaler Dorfplatz für alltägliche Begegnungen, Dorffeste, Wochenmärkte, Kulturveranstaltungen o.ä. mit einer täglichen Alltagsnutzung (Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten, Stellplätze) errichtet werden.

## **6.3 Art der baulichen Nutzung**

### **Mischgebiete**

Die Ausweisung der Mischgebiete erfolgte gemäß dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan sowie aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung. Mit der Festsetzung als Mischgebiet werden in diesen Bereichen dem Wohnen und dem das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe gleichrangige Entwicklungschancen eingeräumt.

Es werden keine Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zugelassen, um das Wohnen und das nicht störende Gewerbe in den Vordergrund zu stellen, zumal das Gebiet für derartige „flächenintensive“ Nutzungen und der verkehrlichen Situation aufgrund der beengten Verhältnisse wenig geeignet ist.

### **Allgemeines Wohngebiet**

Zur Schaffung von Wohnraum wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das sich in das Ortsbild integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausdrücklich nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden. Damit möchte der Planungsträger einzelfallbezogene Entscheidungen (auf Grundlage differenzierterer und daher im Hinblick auf die städtebauliche Angemessenheit besser zu beurteilender Fachplanungen) treffen können und seine Steuerungsmöglichkeiten wahren.

Es werden auch hier keine Gartenbaubetriebe und Tankstellen als weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen, um das Wohnen in den Vordergrund zu stellen, zumal das Gebiet für derartige „flächenintensive“ Nutzungen und der verkehrlichen Situation aufgrund der beengten Verhältnisse wenig geeignet ist.

## **6.4 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.4.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt.

#### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 9a BauGB nicht erfasst, sodass die Vorschriften der Baunutzungsverordnung auf sie grundsätzlich keine unmittelbare Anwendung finden.

#### **Mischgebiete**

Zur optimalen Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches wird der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Orientierungswert für ein MI und MD von 0,6 und demzufolge für die angestrebte zweigeschossige Bebauung eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Zur Gewährleistung der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen „auf das notwendige Maß“ – und angesichts der hinreichend tiefen Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,35 und demzufolge für die angestrebte 2-geschossige Bebauung eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

### **6.4.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird in allen Baugebieten als Höchstmaß auf II festgesetzt. Dies entspricht der Bestandssituation und passt sich daher dem Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung an und führt zu einer optimalen Ausnutzung der Flächen.



### **6.4.3 Maximale Firsthöhe (FH) / Maximale Traufhöhe (TH)**

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, die städtebaulich erwünschte maximale Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen. Die städtebauliche Integration ist mit der Festsetzung der Geschossigkeit nicht zu erreichen, da die bauordnungsrechtlichen Spielräume bei der Definition von Vollgeschossen und anderen Geschossen es einem Bauherrn erlauben, durch eine geschickte Ausnutzung dieser Grenzen (v. a. bei Keller- und Dach- bzw. Staffelgeschossen) tatsächlich mehr Geschosse und somit auch deutlich höher zu bauen. Die Festsetzung der Firsthöhe (FH) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen. Die Festsetzung der Traufhöhe (TH) soll dazu dienen, eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den festgesetzten Mischgebieten durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 7,0 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzung der vorhandenen „Rheinstraße“ und „Königstuhlstraße“ bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

Das Gelände weist hinter (bzw. südlich) der Kirche einen Geländeversatz auf, im weiteren Verlauf steigt das Gelände leicht in östliche Richtung an. Die mittleren Geländehöhen der natürlichen Geländeoberflächen weisen für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes ca. 152 m ü NN auf. Um auch hier ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden für diese Baugebiete in Ermangelung eines unteren Bezugspunktes NN-Maße herangezogen. Die festgesetzten Maße sollen auch auf diesen Flächen maximal zulässigen Traufhöhen von 7,0 m und maximal zulässigen Firsthöhen von 10,0 m gewährleisten.

### **6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen**

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken werden zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Durch die offene Bauweise ist ein seitlicher Abstand zum Nachbargebäude gegeben, um eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen.

Die Festsetzung der Baulinie ab Rheinstraße 11 in östliche Richtung soll gewährleisten, dass der Straßenraum auch weiterhin durch vergleichbare Raumkanten gefasst wird und die Straßenrandbebauung erhalten bleibt.

### **6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die Beschränkung dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz - Verkehr.

### **6.7 Private Grünflächen**

Die Festsetzung der Privaten Grünflächen erfolgt bestandsorientiert, da die Flächen bereits als rückwärtige Gartenbereiche der zugehörigen Wohnnutzungen genutzt werden. Zudem dient die Festsetzung gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Sicherung einer klimawirksamen, innerörtlichen Grünfläche.

## **7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Wie in Kapitel 4.1 dargelegt, befinden sich Teile des alten Ortskerns von Lörzweiler innerhalb des Geltungsbereiches der am 11.09.1996 beschlossenen und seit 25.11.1996 rechtskräftigen „*Satzung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in der Ortsgemeinde Lörzweiler*“. Die in dem gegenständlichen Bebauungsplan „Beckerfeld/Röst“ festgesetzten Mischgebiete sowie die Flächen für den

Gemeinbedarf liegen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Daher wurden für diesen Bereich keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dort nach dieser Satzung.

Für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden jedoch gestalterische Festsetzungen zur zulässigen Dachform getroffen. Die bisher in der Umgebungsstruktur vorhandene Sattel- und Walm-dachlandschaft soll grundsätzlich beibehalten werden, wird jedoch um den Zusatz „*und jeweils daraus abgeleitete Dachformen*“ ergänzt, um auch zeitgemäße Dachformen – wie insbesondere das gegeneinander versetzte Pultdach, das Krüppelwalmdach und das Zeltdach – zu ermöglichen, zumal diese Formen sich in die umgebenden Strukturen einzufügen vermögen. Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen – die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, wobei jedoch die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Die getroffene Festsetzung, dass „*lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind*“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen, die letztlich auch öffentliche Belange berühren. In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

## **8 Immissionsschutz**

Abwägungsrelevante Belange des Immissionsschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Festsetzung eines auflösend bedingten Baurechts auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB wird ein potenzieller Konflikt zwischen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit (noch) vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen und einem Heranrücken von immissionsschutzempfindlicheren Wohngebieten vermieden. Sonstige für das Plangebiet konflikträchtige Emissionen, bspw. aus sonstigen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen, die signifikante nachteilige Auswirkungen auf die neue Wohnbebauung haben könnten, sind nicht gegeben. Auch andere potenziell immissionsschutzrechtlich relevante Konflikte, etwa abwägungsrelevante Emissionen durch Gerüche, Strahlungen oder elektromagnetische Felder o. ä. sind nicht erkennbar.

## **9 Artenschutz**

Nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zwingend erforderlich.

*"Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."*

Diese Zugriffsverbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Abs. 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

*„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
- 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

Somit sind in der Bauleitplanung lediglich die Arten nach Anhang IV FF-RL, die europäischen Vogelarten und die Arten, die in der – noch nicht existenten – Rechtsverordnung gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, von artenschutzrechtlicher Relevanz.

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro BG Natur dbR erstellt, der Gegenstand der Anlage 2 ist. Hinsichtlich der Artengruppe der **Fledermäuse** wurde keine aktuelle Quartiersnutzung festgestellt. Allerdings werden die baulichen Anlagen und Bäume als potentielle Lebensräume angesehen. Im Anwesen Königstuhlstraße 2 wurde auf dem Dachboden des Wohnhauses Fledermauskot gefunden. Als artenschutzrechtlich relevante **Vogelarten** wurden die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Arten Rauch- und Mehlschwalbe sowie der Haussperling (alle mit ungünstig-schlechtem Erhaltungszustand) eingestuft.

Die **Zauneidechse** wurde im Gebiet nicht nachgewiesen. Von einem Vorkommen anderer geschützter Tierarten oder Artengruppen – streng geschützte Säugetiere wie Feldhamster und Haselmaus sowie Amphibienarten, Schmetterlings- und Käferarten – wird aufgrund des Fehlens artspezifischer Pflanzen und Habitatstrukturen derzeit nicht ausgegangen.

Bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen können potentiell vorhandene Nistplätze von Vögeln oder potentielle Fledermausquartiere verloren gehen.

Da es sich bei faunistischen Untersuchungsergebnissen um eine Momentaufnahme handelt, in Gehölzen und innerhalb und an Gebäuden jederzeit Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten entstehen können und ein Eingriff bzw. der Zeitpunkt der Umbaumaßnahmen zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, sind die artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene der Baugenehmigung auf Grundlage konkreter Planungen im Einzelfall zu beurteilen.

Um bei der beabsichtigten Nachverdichtung i. V. m. einem unvermeidbaren Eingriff in Gehölzbestände das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sind folgende zeitliche Beschränkungen auf Ebene der Baugenehmigung zwingend zu beachten:

- Einsatz und rechtzeitige Einbindung einer Ökologischen Baubegleitung.
- Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und/oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
  - Gemäß den fachgutachterlichen Aussagen ist dieser Zeitraum auch auf das Abschieben des Oberbodens und den Abriss von Gebäuden auszuweiten.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist daher die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen.
  - Dies betrifft insbesondere das Anwesen der Königstuhlstraße 2, das mit den dortigen Scheunen und Dachböden vielfältige Brut-, Nist- und Quartiersmöglichkeiten bietet, jedoch ist dies auch bei allen weiteren baulichen Anlagen im Geltungsbereich zu erwarten.
  - Gemäß den fachgutachterlichen Aussagen ist die vorherige Begutachtung auch auf das Entfernen von abgelagerten Materialien sowie Fassadenbegrünungen auszuweiten.

## **10 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz**

Bei der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan, der die Einbeziehung von Innenbereichsflächen gemäß § 13a BauGB planungsrechtlich sichern soll und im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die berührten Umwelt- und Naturschutzbelange sind dennoch bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu beachten und werden nachfolgend schutzgutbezogen betrachtet.

### **10.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter**

#### **Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die durch die neue wohnbauliche Nutzung entstehen, sind auf Grund der Größe des geplanten Baugebietes mit maximal vier Baugrundstücken von untergeordnetem Maße und entspricht dem normalen Maß, das bei jeder Umnutzung bzw. Nachverdichtung der Ortslage in der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft auftritt.

#### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Entlang der Rheinstraße stellt sich der Geltungsbereich als dicht bebauter Ortskern mit nahezu vollständig versiegelten Flächen dar. Diese Flächen nehmen ca. 40% Flächenanteil am Geltungsbereich ein. Im Zentrum des Geltungsbereiches befindet sich eine ca. 2.400 m<sup>2</sup> große Mähwiese, die im Osten und Westen von Privatgärten der Wohnnutzung begrenzt wird. Südlich der Kirche befinden sich kleine Dorfgärten. Gehölze finden sich in den Randstrukturen als Gebüschstreifen entlang der Grundstücksgrenzen sowie als Einzelbäume mit einem hohen Anteil standortfremder Koniferen. Die Biotope innerhalb des Geltungsbereiches sind anthropogen überprägt und isoliert und weisen daher eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf und bieten für ubiquitäre Arten der Siedlungen einen Lebensraum.

Die Biotope innerhalb des Geltungsbereiches gehen – mit Ausnahme der als Privaten Grünflächen festgesetzten Flächen – im Zuge der Realisierung dauerhaft verloren. Die Umstrukturierung des Gebietes geht mit Abrissmaßnahmen an verschiedenen baulichen Anlagen (Gebäude, Lagerhallen, Schuppen) einher. Bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen können potentiell vorhandene Nistplätze von Vögeln oder potentielle Fledermausquartiere verloren gehen. Da es sich bei faunistischen Untersuchungsergebnissen um eine Momentaufnahme handelt, in Gehölzen und in und an Gebäuden jederzeit Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten entstehen können und ein Eingriff bzw. die Nachverdichtung an dieser Stelle zum derzeitigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, sind

die artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene der Baugenehmigung auf Grundlage konkreter Planungen im Einzelfall zu beurteilen.

Um bei einem unvermeidbaren Eingriff in Gehölzbestände das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sind die in Kapitel 9 aufgeführten Maßnahmen zwingend zu beachten.

Unter Zugrundelegung der aufgeführten Maßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ausschließen.

Über die beschriebenen Auswirkungen auf die Vegetation und die Tierwelt ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Biodiversität im Plangebiet als vergleichsweise gering zu bezeichnen. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt in den Strukturen der näheren und weiteren Umgebung sind angesichts der Größe und der Lage des Plangebietes im Hinblick auf Austauschbeziehungen nicht zu erwarten.

### **Schutzgüter Boden / Wasser / Klima/Luft**

Maßgeblicher Wirkfaktor für die Schutzgüter ist die planungsrechtlich ermöglichte Überbauung von Grund und Boden. Entlang der Rheinstraße stellt sich der Geltungsbereich als dicht bebauter Ortskern mit nahezu vollständig versiegelten Flächen dar. Diese Flächen, die im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf und Mischgebiet festgesetzt sind, nehmen ca. 40% Flächenanteil am Geltungsbereich ein. Für diese Flächen ist die grundsätzliche Aussage zu treffen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine stärkeren Eingriffe in die Schutzgüter ermöglicht werden, als sie auf Grundlage des bisherigen Innenbereichs-Status des § 34 BauGB zulässig sind, so dass hier keine abwägungsrelevanten Auswirkungen zu konstatieren sind.

Die resultierende Versiegelung der Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35 und der zulässigen Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50%. Somit ergibt sich eine Versiegelung von  $[1.820 \text{ m}^2 \times 0,35 + (1.820 \text{ m}^2 \times 0,35 \times 0,5)]=$  955 m<sup>2</sup>. Abzüglich der bestehenden Halle auf der nördlichen Teilfläche des WA2 in der Größenordnung von ca. 510 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Neuversiegelung durch die Wohnbauflächen von  $[955 \text{ m}^2 - 510 \text{ m}^2 =]$  445 m<sup>2</sup>. Durch die Verkehrsflächen werden unter Zugrundelegung des Bestands Flächen in der Größenordnung von ca. 640 m<sup>2</sup> neu versiegelt. In der Summe ergibt sich eine Neuversiegelung von  $[445 \text{ m}^2 + 640 \text{ m}^2 =]$  1.085 m<sup>2</sup>. Auf diesen Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen und somit zu einer Verschärfung des Wasserabflusses.

Durch den Verlust der einzelnen Gehölze und wiesenartigen Beständen mit ihrer lokalklimatischen Gunstwirkung, wie beispielsweise der Frischluftproduktion kann durch die mögliche Neuversiegelung eine Erhöhung der Wärmebelastung bewirkt werden. Unter Zugrundelegung der Lage im Innenbereich der Ortsgemeinde sowie der Festsetzung privater Grünflächen in der Größenordnung von ca. 7.060 m<sup>2</sup> sind die Auswirkungen auf das Kleinklima oder die Durchlüftungssituation als nicht erheblich zu bewerten.

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

### **Schutzgut Landschaft**

Der Geltungsbereich ist durch die isolierte Lage im Innenbereich geprägt. Das Plangebiet ist umgeben von bereits bestehender Bebauung. Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist ein Verlust landschafts- bzw. ortsbildprägenden Strukturen verbunden, der jedoch durch die großzügige Festsetzung privater Grünflächen verringert werden kann. Grundsätzlich ist durch die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine ortsbildgerechte Eingliederung zu erwarten.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß der Denkmalliste des Kreises Mainz-Bingen folgende Kulturdenkmäler gelistet:

- (in) Rheinstraße 1 (Einzeldenkmal) – stelenförmiger Wappenstein, bez. 1762
- Kath. Pfarrkirche St. Michael Rheinstraße 7 (Bauliche Gesamtanlage)

Gemäß § 13 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung „zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt, umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert, in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt“ werden. Dies gilt auch für Ausstattungsstücke, Freiflächen und Nebenanlagen eines Kulturdenkmals, die mit diesem im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 3 DSchG aus Gründen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege eine Einheit bilden.

Auswirkungen auf diese Kulturgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu befürchten.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.

### **Wechselwirkungen**

Zusätzliche Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus – sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

## **10.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

### **Minimierung des Versiegelungsgrades**

- Beschränkung der gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO Orientierungswerte der überbaubaren Grundfläche auf 0,35.
- Sicherung unbebauter Freiflächen durch Festsetzung privater Grünflächen.

### **Minimierung der potenziellen Beeinträchtigungen für die Fauna durch die jahreszeitliche Beschränkung von Maßnahmen**

- Einsatz und rechtzeitige Einbindung einer Ökologischen Baubegleitung.
- Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und/oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Gemäß den fachgutachterlichen Aussagen ist dieser Zeitraum auch auf das Abschieben des Oberbodens und den Abriss von Gebäuden auszuweiten.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist daher die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen.
  - Dies betrifft insbesondere das Anwesen der Königstuhlstraße 2, das mit den dortigen Scheunen und Dachböden vielfältige Brut-, Nist- und Quartiersmöglichkeiten bietet, jedoch ist dies auch bei allen weiteren baulichen Anlagen im Geltungsbereich zu erwarten.
  - Gemäß den fachgutachterlichen Aussagen ist die vorherige Begutachtung auch auf das Entfernen von abgelagerten Materialien sowie Fassadenbegrünungen auszuweiten.

### **Maßnahmen zur Minderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen**

- Sicherung unbebauter Freiflächen durch Festsetzung privater Grünflächen.
- Ausschluss von Schottergärten.

### **Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen**

- Begrenzung der Gebäudehöhe.
- Ausschluss von Schottergärten.



## 11 Auswirkungen der Planung

| Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB  | Voraussichtliche Auswirkung der Planung  |
|--|--|
| 1. <i>die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,</i>  | <i>Keine Auswirkungen.</i>   |
| 2. <i>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,</i> | <i>Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang.</i>   |
| 3. <i>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,</i>  | <i>Keine Auswirkungen.</i>   |
| 4. <i>die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</i>  | <i>Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang.</i>   |
| 5. <i>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,</i>   | <i>Keine Auswirkungen.</i>   |
| 6. <i>die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,</i>   | <i>Keine Auswirkungen.</i>   |
| 7. <i>die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</i>   |  |
| a) <i>die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</i>  | <i>siehe Kapitel 9, 10.1 und 10.2</i>  |
| b) <i>die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,</i>   | <i>keine Auswirkungen, siehe Kapitel 4.2.</i>  |
| c) <i>umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</i>   | <i>keine Auswirkungen.</i>   |
| d) <i>umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,</i>  | <i>siehe Kapitel 10.1</i>  |
| e) <i>die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,</i>  | <i>siehe Kapitel 5, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist über die vorhandenen Entsorgungswege gesichert.</i> |

| Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB   | Voraussichtliche Auswirkung der Planung  |
|---|--|
| f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,   | Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Ausbildung der Baukörper möglich, die den aktuellen energetischen Standards genügt und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht.<br><br>Bei Bestandsgebäuden, die längerfristig genutzt werden, sollte eine energetische Sanierung von Gebäudehüllen und Haustechnik durchgeführt werden, dies ist über die Bauleitplanung jedoch nicht regelbar. |
| g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,  | Der Landschaftsplan stellt für die innerörtliche 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 4.2.   |
| 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, keine Störfallbetriebe im ländlichen Raum um Lörzweiler  |
| 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 innerörtliche landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die jedoch seit Langem brachliegen.<br><br>Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht vorhanden, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen zu konstatieren sind.   |
| c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,   | Keine Auswirkungen.  |
| d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbau,  | 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   | Keine Auswirkungen.  |

| Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB   | Voraussichtliche Auswirkung der Planung  |
|---|--|
| <i>Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,</i>                        |  |
| <i>10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,</i>   | <i>Keine Auswirkungen.</i>   |
| <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>   |
| <i>14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen</i>  | <i>Durch die Festsetzung privater Grünflächen mit der Festsetzung von Baumpflanzungen ist eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen sichergestellt.</i> |

## 12 Umsetzung der Planung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend im Privateigentum. Die Gemeinde besitzt im Geltungsbereich die Flächen des Rathauses sowie das Anwesen Königstuhlstraße 2 (Flur 6, Flurstück 166). Bodenordnende Maßnahmen sind für die Verkehrsflächen sowie Allgemeinen Wohngebiete erforderlich. Die Bodenordnung kann durch verschiedene, sich teilweise ergänzende Instrumente erfolgen, so z. B. Umlegung nach §§ 45ff BauGB, Bereitstellung von Ersatzland gemäß § 55 Abs. 5 BauGB, freiwillige Umlegung oder freihändiger Erwerb von Teilflächen durch den Planungsträger.

## 13 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan (Planzeichnung B) weist folgende Flächenbilanz auf:

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Gemeinbedarfsfläche Kirche        | 1.500 m <sup>2</sup>        |
| Gemeinbedarfsfläche Rathaus       | 200 m <sup>2</sup>          |
| Gemeinbedarfsfläche Jugendzentrum | 250 m <sup>2</sup>          |
| Gemeinbedarfsfläche Dorfplatz     | 695 m <sup>2</sup>          |
| Allgemeines Wohngebiet (Nord):    | 810 m <sup>2</sup>          |
| Allgemeines Wohngebiet (Süd):     | 1.010 m <sup>2</sup>        |
| Mischgebiet MI:                   | 2.960 m <sup>2</sup>        |
| Fußweg:                           | 490 m <sup>2</sup>          |
| Bushaltestelle                    | 220 m <sup>2</sup>          |
| Verkehrsberuhigter Bereich        | 640 m <sup>2</sup>          |
| Private Grünflächen:              | 7.130 m <sup>2</sup>        |
| <b>Geltungsbereich:</b>           | <b>15.905 m<sup>2</sup></b> |

# Artenschutzrechtliche Bewertung

Bebauungsplan „Beckerfeld/Röst“  
Gemeinde Lörzweiler

**BC NATUR**

Beratungsgesellschaft NATUR dbR  
Dipl.-Biol. Jens TAUCHERT  
Alemannenstraße 3  
55299 Nackenheim

Projektbearbeitung:  
Dipl.-Biol. S. Schmidt-Groh

Auftragnehmer

Beratungsgesellschaft NATUR dbR

Dr. Lukas Dörr · Malte Fuhrmann · Jens Tauchert · Dr. Gabi Wiesel-Dörr

Alemannenstraße 3

D-55299 Nackenheim

Tel.: 0 61 35 - 85 44 · Fax: 0 61 35 - 95 08 76

kontakt@BGNATUR.de [www.BGNATUR.de](http://www.BGNATUR.de)

Nackenheim, Juli 2021

## Inhalt

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>ANLASS</b>                              | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>               | <b>2</b>  |
| <b>3</b> | <b>UNTERSUCHUNGSGEBIET UND METHODIK</b>    | <b>6</b>  |
| 3.1      | Untersuchungsgebiet                        | 6         |
| 3.2      | Relevanzprüfung                            | 7         |
| 3.3      | Suche nach quartierbietenden Strukturen    | 8         |
| <b>4</b> | <b>ERGEBNISSE</b>                          | <b>9</b>  |
| 4.1      | Habitate                                   | 9         |
| 4.2      | Fledermäuse                                | 24        |
| 4.3      | Avifauna                                   | 24        |
| 4.4      | Reptilien                                  | 25        |
| 4.5      | Gemeindeeigenes Gebäude Königstuhlstraße 2 | 25        |
| <b>5</b> | <b>BEWERTUNG</b>                           | <b>32</b> |
| <b>6</b> | <b>MAßNAHMEN ARTENSCHUTZ</b>               | <b>33</b> |
| <b>7</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG</b>                     | <b>35</b> |
| <b>8</b> | <b>LITERATUR</b>                           | <b>36</b> |
| 8.1      | Gesetze, Normen und Richtlinien            | 36        |
| 8.2      | Verwendete und/oder zitierte Literatur     | 36        |



# 1 Anlass

Die Gemeinde Lörzweiler beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans in Lörzweiler (im Bereich „Im Beckerfeld / Röst“) vorzunehmen.

Im Vorhabengebiet und nahen Umfeld sind Strukturen vorhanden, die von planungsrelevanten Tierarten genutzt werden oder Potenzial als Lebensraum bzw. Teillebensraum besonders oder streng geschützter Arten oder Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand haben. In Vorbereitung des Bebauungsplans sind daher eine artenschutzrechtliche Betrachtung und der Ausschluss der Betroffenheit nach §44 BNatSchG notwendig.

In der vorliegenden Bewertung auf dem aktuellen Planungsstand wurde das Planvorhaben unter artenschutzrechtlichen Aspekten bewertet und ggf. die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs-, vorgezogenen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen formuliert.

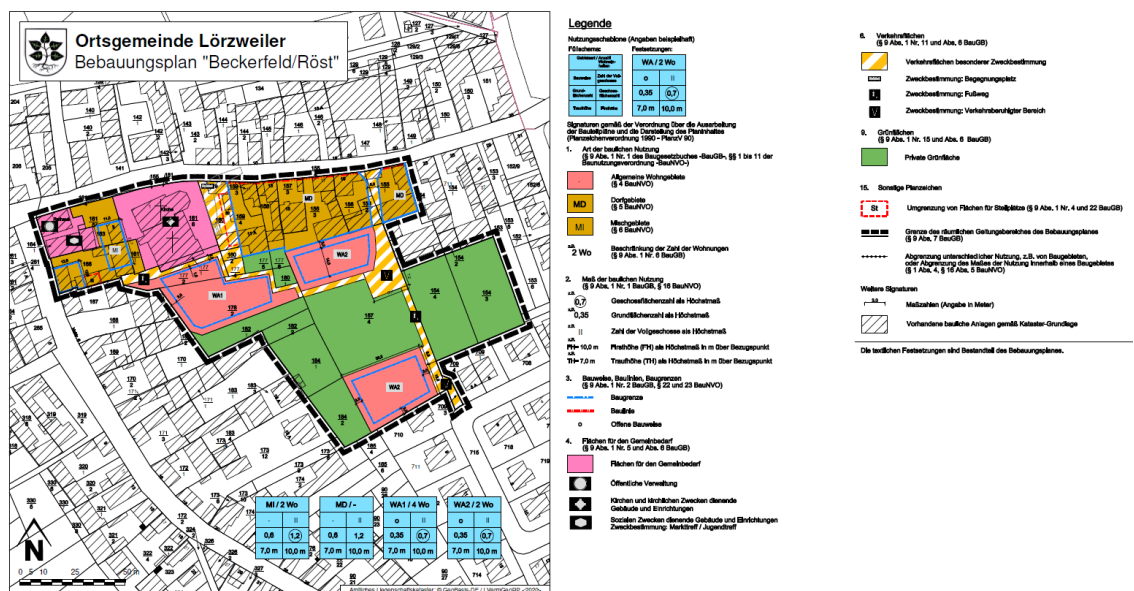


Abbildung 1: Karte des aktuellen Bebauungsplanes „Beckerfeld / Röst“ (Quelle: Dörhöfer & Partner)

## 2 Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Aufgrund der Vorgaben des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) im Urteil vom 10.01.2006 (C-98/03) wurde das Bundesnaturschutzgesetz zum 12.12.2007 (BGBl I S 2873), in Kraft getreten am 18.12.2007, geändert. Im März 2010 ist das neue Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten (BGBl 2009 Teil I Nr. 51). Alle Gesetzeszitate beziehen sich im Folgenden auf diese Neufassung.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Zu den **besonders** geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gehören:

- Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“<sup>1</sup>
- europäische Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG; „Vogelschutzrichtlinie“<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Die FloraFaunaHabitat-Richtlinie 92/43/EWG enthält drei Anhänge mit zu schützenden Arten:

Anhang II beinhaltet "Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen"; darunter befinden sich prioritäre Pflanzen- und Tierarten, die so bedroht sind, dass der Europäischen Gemeinschaft für deren Erhaltung "besondere Verantwortung" zukommt. Ihre Habitate sind neben den Anhang I-Lebensraumtypen essenzielle Bestandteile des europäischen Netzes NATURA 2000.

Anhang IV enthält "streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse" und bezieht sich auf die "Artenschutz"-Artikel 12 und 13 FFH-RL, wobei zahlreiche Arten gleichzeitig auch in Anhang II enthalten sind.

In Anhang V sind Arten aufgelistet, für die nach Artikel 14 FFH-RL Entnahme und Nutzung zu regeln sind. Vor allem die im Wasser lebenden "nutzbaren" Arten (Seehund, Robben, div. Fische, Flussperlmuschel, Krebse) stehen meist auch schon im Anhang II.

Zentrales Element der FFH-RL ist das Verschlechterungsverbot nach Art. 6 Abs. 2:

Die Mitgliedstaaten treffen die geeigneten Maßnahmen, um in den besonderen Schutzgebieten die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie Störungen von Arten, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, zu vermeiden, sofern solche Störungen sich im Hinblick auf die Ziele dieser Richtlinie erheblich auswirken könnten."

<sup>2</sup> Die Vogelschutzrichtlinie betrifft (Artikel 1):

- Arten der Anlage 1 Spalte 2 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

Zu den **streng** geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG gehören besonders geschützte Arten:

- des Anhangs A der EG-VO 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“
- der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote)."

Mit der Erweiterung des § 44 BNatSchG durch den Absatz 5 für Eingriffsvorhaben wird eine akzeptable und im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 erzielt:

1 „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.

2 Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen

---

(1) ...die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind. Sie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten.

(2) Sie gilt für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

3 Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

4 Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

5 Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt bzw. können nicht ausgeschlossen werden, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmenvoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

Artikel 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie und Art. 9 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie sind hierbei zu beachten.

Als für große Bauvorhaben einschlägige Ausnahmenvoraussetzungen muss gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind und
- keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einer Art zu erwarten ist bzw. bei derzeitig schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

- **das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führen und**
- **das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern.**

Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Des Weiteren sieht das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz in § 24 (Nestschutz), und hier maßgeblich Absatz (3), vor, dass vor „einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, [...] **die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen [ist]**. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.“

#### **§ 19 BNatSchG - Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen**

(1) Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadens-Gesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.

Abweichend von Satz 1 liegt keine Schädigung vor bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person, die von der zuständigen Behörde genehmigt wurden oder zulässig sind.

(2) Arten im Sinne des Absatzes 1 sind die Arten, die in:

... 2. den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind.

(3) Natürliche Lebensräume im Sinne des Absatzes 1 sind die

1. Lebensräume der Arten, die ... in Anhang 11 der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,

... 3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

(4) Hat eine verantwortliche Person nach dem Umweltschadensgesetz eine Schädigung geschützter Arten oder natürlicher Lebensräume verursacht, so trifft sie die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang 11 Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EG.



### 3 Untersuchungsgebiet und Methodik

#### 3.1 Untersuchungsgebiet

Für das vorliegende Gutachten wurde das letztjährige Untersuchungsgebiet (Abbildung 2 orange umrandet) nach Nordwesten erweitert (Abbildung 2 rot umrandet). Hierbei handelt es sich überwiegend um straßenseitig abgeschlossene Höfe nach Westen und Norden und eine größere, unterteilte Grünfläche im Süden den Untersuchungsgebiets. Nördlich verläuft die „Rheinstraße“, es grenzen Wohnbebauungen an, westlich verläuft die „Königstuhlstraße“. Im Norden des Untersuchungsgebiets befindet sich die Kirche St. Michael, an der nordwestlichen Ecke des Untersuchungsgebiets befindet sich das Rathaus von Lörzweiler.

Die Begehungen fanden bei sonnigem, trockenen und warmen Wetterbedingungen an folgenden Terminen statt: 10.08.2020 (orange umrandet); 08.05.2021, 01.06.2021, 21.07.2021 (rot umrandet).



**Abbildung 2:** Luftbild des Untersuchungsgebietes 2020 in orange umrandet und die Erweiterung 2021 rot umrandet (Quelle: LANIS Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisinformationen © GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2020>)



### 3.2 Relevanzprüfung

Es wurde in einer überschlägigen Wirkungsprognose (Welche Artengruppen könnten im Wirkraum<sup>3</sup> vorkommen? Wären diese durch Wirkungen des Vorhabens betroffen?) der Untersuchungsumfang für die faunistischen Erhebungen bestimmt (siehe Tabelle 1). Grundlage dafür bildete die Vorortbefassung der Biotop- und Habitatausstattung des Plangebietes. Im Fokus der Untersuchung lagen die Erfassung aller für die Fauna bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen. Dabei wurden sowohl Freiflächen als auch Kleinstrukturen mitbetrachtet. Zudem wurde die unmittelbare Umgebung mitberücksichtigt.

**Tabelle 1: Übersicht planungsrelevanter Artengruppen und Prüfung, ob vor Ort Potenziale für die Artengruppen vorhanden sind.**

| Artengruppe                                  | Untersuchungsrahmen   |
|--|---|
| Fauna  |   |
| Säugetiere außer Fledermäuse                 | Relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten, wie Feldhamster und Haselmaus) sind nicht zu erwarten. Das Untersuchungsgebiet bietet aufgrund vorhandener Habitatrequisiten, sowie Lage und Isolation kein relevantes Potenzial zum Vorkommen. Andere Bilche und Igel könnten aufgrund des Nahrungsangebots zu finden sein. |
| <b>Fledermäuse</b>                           | Quartierpotenzial ist durch Gebäude und Gehölze vorhanden.<br><b>Eine Überprüfung relevanter Vorkommen ist notwendig.</b>   |
| <b>Vögel</b>                                 | Das Vorkommen von Vogelarten mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand (gelb) sowie Vogelarten mit ungünstig-schlechtem Erhaltungszustand (rot) in Rheinland-Pfalz, insbesondere Gebäude- und Gehölzbrüter, oder streng geschützte Vogelarten ist möglich.<br><b>Eine Überprüfung relevanter Vorkommen ist notwendig.</b>                        |
| Amphibien                                    | Es sind keine für Amphibien geeignete Reproduktionsgewässer im Plangebiet und näheren Umfeld vorhanden. Eine Nutzung des Plangebietes als Laichgewässer-Wanderweg bzw. Landlebensraum wird ausgeschlossen.  |
| <b>Reptilien</b>                             | Durch vereinzelt vorhandene Kleinstrukturen im Plangebiet ist Lebensraumpotenzial vorhanden.<br><b>Eine Überprüfung relevanter Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) ist notwendig.</b>  |
| Käfer, Libellen, Schmetterlinge Heuschrecken | Potenziell vorkommende Arten sind nicht planungsrelevant.   |

<sup>3</sup> Der Wirkraum umfasst den durch den Eingriff betroffenen Raum, in dem sich anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkungen im Sinn des § 14 Abs. 1 BNatSchG ergeben können.

### **3.3 Suche nach quartierbietenden Strukturen**

Die auf dem Untersuchungsgebiet vorhandenen Grünflächen mit Gehölzbewuchs bieten potenziell vorhandene quartierbietende Strukturen, wie eventuelle Baumhöhlen, Nester, Kobel, Rindenrisse etc. Vor allem die privaten Grünflächen konnten bisher nicht direkt in Augenschein genommen werden, da es sich um Privatflächen handelt. Aus der Entfernung wurde eine erste Potentialabschätzung vorgenommen. Die aktuelle Bebauung wurde vor allem in Hinblick auf eine Besiedelung durch Gebäudebrüter inspiziert. Des Weiteren wurde auf dem Untersuchungsgebiet nach entsprechenden Strukturen zur Besiedelung durch Reptilien gesucht. Dazu wurden insbesondere sonnenexponierte Kleinstrukturen und Versteckplätze wie z.B. Nischen in Augenschein genommen.

## 4 Ergebnisse

### 4.1 Habitate

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine hohe Dichte an alten Gebäuden und Scheunen aus, die durch ihre Dachkonstruktionen, Öffnungen im Mauerwerk oder schadhafte Stellen ein hohes Potential für eine Besiedlung durch Vögel oder Fledermäuse bieten. An einigen Gebäuden konnten auch entsprechende Nachweise dokumentiert werden (siehe 4.3 Avifauna).

Die Grünflächen, die südlich auf dem Untersuchungsgebiet liegen, weisen Gebüsche und Einzelbäume auf und grenzen direkt an einige alte Scheunen an. Der Baum- und Strauchbestand bietet potentiellen Lebensraum für Vögel. Vor allem der Gebüschbewuchs südlich der Kirche bietet attraktive Habitate für Gebüschbrüter.

Abgelagertes Totholz (Abbildung 25), bietet sehr gute Eigenschaften als Quartier für Gebüschbrüter und kleine Säugetiere, wie Igel *Erinaceus europaeus*. Daher ist hier darauf zu achten, dass solches Material vor Beginn der Bauarbeiten vorsichtig händisch aufzunehmen und zu entsorgen ist. Ähnlich ist mit Fassadenbegrünung (Abbildung 27) zu verfahren, auch hier muss die Begrünung außerhalb der Brutzeit händisch entfernt werden.



Abbildung 3: Ungenutzter Pferdestall im Osten des Untersuchungsgebiets (Fotos: BGNatur).





Abbildung 4: Pferdestall im Osten des Untersuchungsgebiets von innen (Fotos: BGNatur).



Abbildung 5: Schuppen im Osten des Untersuchungsgebiets (Fotos: BGNatur).





Abbildung 6: Östliche Scheune im Norden von Flurstück 157/4 (Fotos: BGNatur).



Abbildung 7: Westliche Scheune im Norden von Flurstück 157/4 (Fotos: BGNatur).



Abbildung 8: Alte Taubennester in der westlichen Scheune im Norden von Flurstück 157/4 (Fotos: BGNatur).



Abbildung 9: Aspekt des Weinkellers unter Scheunen auf dem Flurstück 155/1 (Fotos: BGNatur).





Abbildung 10: Aspekt des Innenhofs auf Flurstück 156/1 aus östlicher Richtung (Fotos: BGNatur).



Abbildung 11: Aspekt des Innenhofs auf Flurstück 155/1 aus westlicher Richtung (Fotos: BGNatur).



Abbildung 12: Aspekt des Wohngebäudes auf Flurstück 155/1 und 156/1 aus südöstlicher Richtung (Fotos: BGNatur).



Abbildung 13: Nahaufnahme der Rauchschwalben *Hirundo rustica* am Wohngebäude auf Flurstück 155/1 und 156/1 (Fotos: BGNatur).





**Abbildung 14: Aspekt des Gebüschstreifens im Norden von Flurstück 157/4 an der Scheune mit abgestorbenen Fichten *Picea abies* aus östlicher Richtung (Fotos: BGNatur).**



**Abbildung 15: Gebüschstreifen im Norden von Flurstück 157/4 an der Scheune aus südwestlicher Richtung (Fotos: BGNatur).**





**Abbildung 16: Gehölzsaum an der westlichen Grenze von Flurstück 157/4 aus nordöstlicher Richtung (Fotos: BGNatur).**



**Abbildung 17: Gehölzsaum an der westlichen Grenze von Flurstück 157/4 aus östlicher Richtung (Fotos: BGNatur).**





**Abbildung 18: Aspekt der Wiese mit Weg auf Flurstück 157/4 aus südlicher Richtung (Fotos: BGNatur).**



**Abbildung 19: Aspekt der Einfahrt zum Flurstück 157/4 mit Gehölzsaum aus nördlicher Richtung (Fotos: BGNatur).**





**Abbildung 20:** Große Fichte *Picea abies* an der Einfahrt zum Flurstück 157/4 aus westlicher Richtung (Fotos: BGNatur).



**Abbildung 21:** Unterwuchs unter der großen Fichte *Picea abies* an der Einfahrt zum Flurstück 157/4 mit abgelagertem Material (Fotos: BGNatur).





**Abbildung 22:** Gebäude Königstuhlstraße 2, hier sind potentielle Habitate für Gebäudebrüter, wie Vögel und Fledermäuse, am Haus und im Hof vorhanden (Fotos: BGNatur).



**Abbildung 23:** Die Kirche und das Gebäude Rheinstraße 3, bieten potentielle Habitate für Gebäudebrüter, wie Vögel und Fledermäuse (Fotos: BGNatur).





**Abbildung 24:** In den Hinterhöfen stehen viele ältere Scheunen, die durch die Dachkonstruktion oder Öffnungen potentielle Habitate für Gebäudebrüter, wie Vögel und Fledermäuse, bieten (Fotos: BGNatur).



**Abbildung 25:** Aspekt weiterer Scheunen. Auch abgelagerte Totholzhäufen dienen Gebüschbrütern häufig als Niststätte, bzw. es können sich im Winter auch Winterschläfer einnisten (Fotos: BGNatur).





**Abbildung 26:** Aspekt weiterer Scheunen in der Rheinstraße, die ein hohes Besiedlungspotential aufweisen (Fotos: BGNatur).



**Abbildung 27:** Dichte Fassadenbegrünung, hier am Gebäude Rheinstraße 11A, bietet ebenfalls Habitate für Gebüschbrüter und Säugetiere an (Fotos: BGNatur).





**Abbildung 28: Aspekt der Grünfläche südlich der Kirche aus nordwestlicher Richtung (Fotos: BGNatur).**



**Abbildung 29: Aspekt der Grünfläche südlich der Kirche aus nördlicher Richtung (Fotos: BGNatur).**





Abbildung 30: Aspekt der Grünfläche südlich der Kirche aus nordöstlicher Richtung (Fotos: BGNatur).



Abbildung 31: Aktiv genutztes Schwalbennest, rote Umrandung (Fotos: BGNatur).

## 4.2 Fledermäuse

Es wurde keine aktuelle Quartiernutzung festgestellt. Allerdings bieten sich viele Gebäude und Bäume als potentielle Lebensräume an. Eine Nutzung als Nahrungs- und Jagdbereiche sowie die Nutzung als Flugrouten und Wanderkorridore sind sehr wahrscheinlich, diese unterliegen gemäß LANA (Hinweise Artenschutzdefinitionen 2009) als solche nicht dem Verbot des §44 Abs. Nr. 3 BNatSchG.

## 4.3 Avifauna

Im Untersuchungsgebiet halten sich Rauchschwalben *Hirundo rustica* auf (Abbildung 13). Die Art gehört zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 (2) 14. BNatSchG und weist vor allen Dingen einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand (Ampel = „rot“) in Rheinland-Pfalz auf (vgl. Tabelle 2). Es wurde weiterhin keine aktive Niststätte dieser Vogelart im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Die aktiv genutzten Kleinviehställe der Königstuhlstraße 4 wurden inspiziert, es befinden sich keine Niststätten auf dem Gelände. Lediglich das Gelände der Königstuhlstraße 2 konnte nicht näher in Augenschein genommen werden. Hier muss im Falle eines Abbruchs oder Umbaus zeitnah im Vorfeld eine Begutachtung stattfinden, um Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Satz 1-3 BNatSchG auszuschließen.

Des Weiteren halten sich einige Mehlschwalben *Delichon urbicum* im Untersuchungsgebiet auf. Die Art gehört ebenfalls zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 (2) 14. BNatSchG und weist wie die Rauschwalbe einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand (Ampel = „rot“) in Rheinland-Pfalz auf (vgl. Tabelle 2). Am Gebäude Rheinstraße 17 befindet sich eine aktive Niststätte der Mehlschwalbe.

Des Weiteren wurden einige Individuen des Haussperlings *Passer domesticus* gesichtet, die das Untersuchungsgebiet augenscheinlich besiedeln. Auch bei dieser Art handelt es sich um eine besonders geschützten Vogelart gemäß § 7 (2) 14. BNatSchG mit einem ungünstig-schlechten Erhaltungszustand (Ampel = „rot“) in Rheinland-Pfalz (vgl. Tabelle 2). Das genaue Brutgebiet konnte nicht nachgewiesen werden, es ist anzunehmen, dass sich die Brutstätte aktuell im Nahbereich des Untersuchungsgebiets befindet.

**Tabelle 2: Ampelsystem zur Klassifizierung des Erhaltungszustandes zur Bestandsentwicklung einer Art**

| Erhaltungszustand |  |
|-------------------|--|
| rot               | ungünstig-schlechter Erhaltungszustand     |
| gelb              | ungünstig-unzureichender Erhaltungszustand |
| grün              | günstiger Erhaltungszustand                |





**Abbildung 32:** Haussperling *Passer domesticus* auf Gebäude Rheinstraße 17 aus nordöstlicher Richtung; am Balken darunter sind deutlich Kotspuren zu sehen, was auf eine Besiedlung durch Gebäudebrüter hinweist (Fotos: BGNatur).

#### 4.4 Reptilien

Es wurden keine Reptilienarten, wie beispielsweise die im rheinhessischen Siedlungsbereich am häufigsten vorkommende Zauneidechse, nachgewiesen.

Nach intensiver Begutachtung der für Reptilien (z.B. Zauneidechse) relevanten Kleinstrukturen, konnten keine Nachweise im Untersuchungsgebiet und unmittelbaren Umfeld getätigt werden.

Ein Vorkommen unterhalb der Nachweisgrenze ist möglich, eine Beeinträchtigung der Reptilien in dem Fall aber nicht erheblich.

#### 4.5 Gemeindeeigenes Gebäude Königstuhlstraße 2

Da das alte Gehöft in der Königstuhlstr. 2 ein Sonderstellung einnimmt wird hier das Ergebnis in einem eigenen Kapitel dargestellt.



**Abbildung 33:** Königsstuhlstr. 2, Lörzweiler. Nummerierung der Gebäude: 1 Wohnhaus mit Dachboden, 2 ehem. Viehstall, 3 kleine Scheune mit Dachboden, 4 Große Scheune mit Dachboden und Unterkellerung, 5 kleines Nebengebäude.

Das verlassene Gehöft, Königsstuhlstr. 2, Lörzweiler ist im Besitz der Verbandsgemeinde und steht seit längerem leer. Es besteht aus mehreren Gebäuden, die einen Innenhof umschließen; hinter dem Gebäudekomplex befindet sich außerdem ein dicht bewachsener, nicht zu begehender Garten (siehe Abb. 1). Die Gebäude wurden am 22.07.2021 von zwei Mitarbeitern der BG Natur begangen.

Das Wohngebäude (1) ist soweit verschlossen, dass keine Tiere ins Innere kommen können. Der Dachboden des Wohnhauses weist jedoch zahlreiche Eintrittsmöglichkeiten und potentielle Quartierstrukturen für verschiedene Arten auf. Unter dem südlichen Giebel wurde Fledermauskot gefunden (siehe Abbildung 34).



**Abbildung 34: Fledermauskot auf dem Dachboden des Wohnhauses.**

Die Türen des ehemaligen Viehstalls (2) stehen offen. Hier befindet sich ein verlassenes Rauchschnalbenneſt (siehe). Außerdem wurden hier Gewölle gefunden.



**Abbildung 35: Sehr altes verlassenes Rauchschnalbenneſt (links) in ehemaligem Viehſtall (rechts).**



Von der kleinen Scheune (3) aus, ist über eine Treppe, der darüber liegende Dachboden zu erreichen. Dieser erstreckt sich bis über die ehemaligen Viehställe (2) (Abbildung 36). Außerdem besteht eine Verbindung des Dachbodens zum Dachboden der großen Scheune (4). Das Gebäude hat viele mögliche Zugänge und bietet potentielle Quartiereigenschaften für verschieden Arten. Es wurden Reste von Walnüssen und Schmetterlingen gefunden (siehe Abbildung 37).



Abbildung 36: Dachboden von Gebäude 3 und 4.

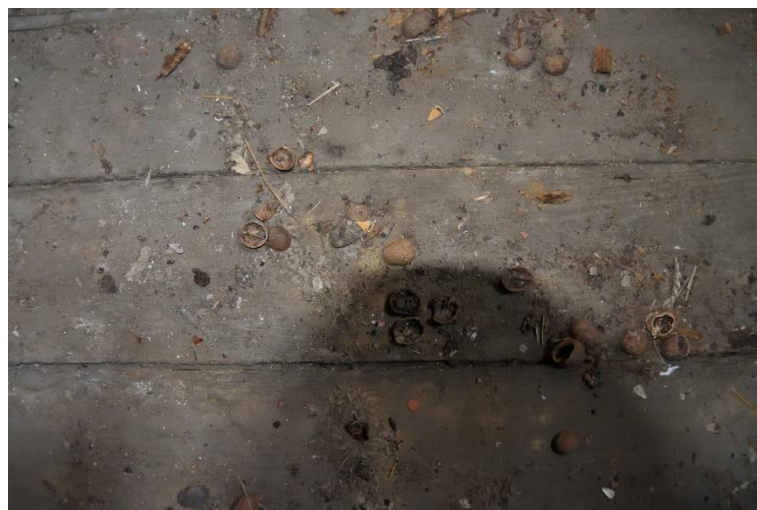


Abbildung 37: Walnuss- und Schmetterlingsreste auf dem Dachboden der kleinen Scheune (3) (Art unbekannt).

Die große Scheune (4) ist vom Innenhof, vom Garten und von der kleinen Scheune (3) aus begehbar. Der Zugang vom Garten aus steht permanent offen. Außerdem gibt es weitere mögliche Zugänge im Bereich des Daches. Auf dem Heuboden lagert noch altes Heu (Abbildung 38), welches nicht eingehend untersucht werden konnte.

Am südlichen Ende der großen Scheune wurde im Erdgeschoss Vogelkot und Gewölle von Eulen gefunden (Abbildung 39). Die Balken des Dachstuhl dienen somit sehr wahrscheinlich Eulen als Fressplatz und Unterschlupf.

Unter der großen Scheune befinden sich drei Kellerräume, die alle potentielle Quartiere für Fledermäuse sind. Insbesondere der Keller, in dem alte Weinfässer lagern, bietet geeignete Strukturen. Im hinteren Teil des Kellerraums bildet die unverputzte Natursteinwand tiefe Ritzen, die von Fledermäusen genutzt werden könnten (Abbildung 40). Eine ausreichende Einsicht in diese, um Fledermäuse auszuschließen, ist nicht möglich. Allerdings wurde hier kein Fledermauskot gefunden.



Abbildung 38: große Scheune (4).





**Abbildung 39: Vogelkot und Gewölle große Scheune (4).**



**Abbildung 40: unverputzte Natursteinmauer im hinteren Teil des Kellers, in dem Weinfässer gelagert werden. Potentielle Quartiere für Fledermäuse.**

Das Nebengebäude (5) (Abbildung 41) ist durch ein Garagentor oder den Seitengang begehbar. Als Quartier scheint dieser Raum eher ungeeignet, jedoch ist nicht auszuschließen, dass sich hier im Laufe der Zeit Tiere ansiedeln.





Abbildung 41: Nebengebäude (5).

## 5 Bewertung

Das Untersuchungsgebiet besitzt als dörflicher Lebensraum für siedlungsbewohnende Tierarten eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

Für die Besiedlung durch Reptilien konnte kein Hinweis erbracht werden.

Es besteht an vielen Stellen im Untersuchungsgebiet Quartierpotential für Fledermäuse in und an den Gebäuden.

Auch für die Avifauna bietet das Untersuchungsgebiet zahlreiche Nistmöglichkeiten. Hier ist insbesondere die Sichtung der Rauchschwalben *Hirundo rustica* ein Hinweis auf eine Brutkolonie dieser gefährdeten Art mit ungünstig-schlechtem Erhaltungszustand für Rheinland-Pfalz im nahen Umfeld des BPlangebiets. Des Weiteren halten sich Haussperlinge *Passer domesticus* im Untersuchungsgebiet auf, Brutplätze wurden nicht gefunden. Diese Koloniebrüter, die ebenfalls einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz aufweisen, brüten häufig in Gebüschsäumen von Gärten, können aber auch Nischen und Höhlen (auch Altnester anderer Vogelarten) an Gebäuden besetzen.

Im Gebäude Königstuhlstraße 2 wurde auf dem Dachboden des Wohnhauses Fledermauskot gefunden. In einem der Viehställe befindet sich ein verlassenes Rauchschwalbennest. Zudem wurde im Viehstall und in der großen Scheune Gewölle und Vogelkot gefunden.

Der Dachboden des Wohnhauses, die ehemaligen Viehställe und die Scheunen (Dachböden und Kellerräume) bieten potentielle Lebensräume, Quartiere und Unterschlüpfen für verschiedene geschützte Arten, wie z. B. versch. Fledermausarten, Eulen, Schwalben.

## 6 Maßnahmen Artenschutz

Bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere bzw. einzelner Arten werden folgende projektbezogene Maßnahmen (V Vermeidung, M Minderung und E Ersatz) notwendig, die Belange des Artenschutzes abdecken und auf geltendes Naturschutzrecht aufmerksam machen, das unabhängig von den Regelungen dieses Bebauungsplanes in jedem Fall zu beachten ist und z.T. erhebliche Sanktionen nach sich ziehen kann.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch das Planvorhaben treten bei Durchführung der genannten Maßnahmen keine ein.

**Tabelle 3:** Projektbezogene Maßnahmen, die bei den geplanten Bauarbeiten einzuhalten sind, zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, so dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden wird

### **V0: Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB)**

bauvorbereitend, baubegleitend

Die Umweltbaubegleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden.

Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Fachbauleitung/Umweltbaubegleitung sind u.a. die Abstimmungen zu allen umweltrelevanten Maßnahmen und Durchführungszeiten, die Konkretisierung und Optimierung von Maßnahmen (z.B. Rodungszeitpunkte, Bautabuzonen, Baufeldbegrenzung) und die fachliche Begleitung des Baugeschehens durch regelmäßige Zustandsberichte, Begehungen, Berichterstattung etc.

Die UBB dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen, wie z.B. die Vorbereitung und Begleitung der Baustelleneinrichtung, und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

### **V1: Zeitraum Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens, Abbruch Gebäude**

bauvorbereitend, baubegleitend

Notwendige Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen, das Abschieben des Oberbodens und der Abbruch der aktuellen Bebauung dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

### **V2: Entfernung von abgelagertem Material und Fassadenbegrünung**

bauvorbereitend

Nach vorherigem Ausschluss eines Vorkommens von Niststätten (durch einen Fachgutachter): Händisches Entfernen von abgelagerten Totholzhaufen sowie starker Fassadenbebauung

|   |  |
|---|--|
|   | grünung an den Gebäuden vor dem Abbruch, so dass Individuen, die sich darin ungesehen aufhalten, die Möglichkeit zur Flucht gegeben ist.   |
| <b>V3: Erneute Begutachtung Königstuhlstraße 2 vor Abriss</b><br>bauvorbereitend, baubegleitend | Aufgrund der vielfältigen Brut- und Nistmöglichkeiten in diesem Gebäudekomplex ist eine Spontanbesiedlung durch planungsrelevante Arten nicht sicher auszuschließen. Daher sind die Scheunen und Dachböden kurz vor Abriss noch einmal zu inspizieren, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. |

Darüber hinaus werden folgende Empfehlungen und Hinweise gegeben.

**Tabelle 4: Planungshinweise H1 bis H3 zur ökologischen Aufwertung.**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>H1 Hinweise an die Bau-firmen</b> | Die ausführenden Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Vögel) beispielsweise bei bauvorbereitenden Begehungen zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde geschützter Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können. |
|--------------------------------------|--|

## 7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Lörzweiler beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans im Gebiet „Beckerfeld/Röst“. Der Bebauungsplan wurde weiter konkretisiert und die Artenschutzrechtliche Untersuchung ausgeweitet. In Bezug auf die Relevanzprüfung wurde das Untersuchungsgebiet vor allem hinsichtlich einer Besiedlung durch Vögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht.

Die Gebüsche und Gehölze auf den Grünflächen im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets bieten attraktiven Lebensraum für Gehölzfreibrüter und siedlungsbewohnende Fledermäuse. Eine Besiedlung dieser Artengruppen kann derzeit nicht ausgeschlossen werden. Soweit ersichtlich sind die Gebäude aktuell frei von einer Nutzung durch Gebäudebrüter, abgesehen von dem Mehlschwalbennest an der Rheinstraße 17. Vor Abbruch muss durch die UBB eine erneute Betrachtung der Gebäude von innen und außen stattfinden. Die gilt hinsichtlich der Fledermäuse auch für die Dachböden.

Für Reptilien besitzt das Gebiet nur eine geringe Wertigkeit. Es wurden kaum potentielle Quartiere gefunden.

Bei einer anstehenden Änderung der vorhandenen Bebauung bzw. vor dem Roden von Grünflächen, muss im Einzelfall das Gebiet / einzelne Grundstücke nochmal zeitnah untersucht werden, um **Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Satz 1-3 BNatSchG** auszuschließen.

Nackenheim, 21.07.2021

Dipl.-Biol. Susanna Schmidt-Groh



## **8 Literatur**

### **8.1 Gesetze, Normen und Richtlinien**

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) –Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.2.2005 S.258; ber. 18.3.2005 S.896) Gl.-Nr.: 791-8-1.

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51).

Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie); ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 08.11.1997 (ABl. Nr. 305).

Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie); kodifizierte Fassung; Amtsblatt der Europäischen Union L 20/7 vom 26.1.2010.

### **8.2 Verwendete und/oder zitierte Literatur**

Albrecht, K., Hör, T., Henning, F.W., Töpfer-Hofmann, G. & Grünfelder, C. (2015): Leistungsbeschreibung für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. FE 02.0332/2011/LRB – Schriftenreihe „Forschung Straßenbau und Straßenverkehrstechnik“ Heft 1115: 306 S. - Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Bonn.

Bauer, H.-G., Bezzel, E. & Fiedler, W., (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Bände 1 – 3. - 2. Auflage, Wiesbaden.

BfN / Bundesanstalt für Naturschutz (1998): Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Bonn – Bad Godesberg.

BfN / Bundesanstalt für Naturschutz (2003): Bewertung des Erhaltungszustandes für die Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie in Deutschland.

BfN / Bundesanstalt für Naturschutz (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 20; Bonn-Bad Godesberg.

Boye, P., Hutterer, R. & Benke, H. (1998): Rote Liste der Säugetiere (Mammalia). – In: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. Münster (Landwirtschaftsverlag) – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 55: S. 33-39.

- Doerpinghaus, A., Eichen, C., Gunnemann, H., Leopold, P., Neukirchen, M., Petermann, J. & Schröder, E. (Bearb.) (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 449 S.
- EU-Kommission (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG“; dt. Übersetzung „Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC (endgültige Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Eching.
- Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, T. Ryslavý & P. Südbeck 2015: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67.
- Glutz, von Blotzheim & Bauer, Kurt M. (1987): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Band 9. Akademische Verlagsgesellschaft, Frankfurt am Main 1966 ff., Aula-Verlag, Wiesbaden 1987. (2. Auflage).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. 1. Fassung vom Mai 2011. Siehe auch Onlinelink des Ablaufs der artenschutzrechtlichen Prüfung für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe, sowie nach §§ 30, 33, 34 BauGB zulässige Vorhaben [https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/leitf\\_artsch\\_2\\_fassung\\_2011\\_16mai2011.pdf](https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/leitf_artsch_2_fassung_2011_16mai2011.pdf), Seite 12.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) (2015): Musterbogen für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. 3. Fassung vom Dezember 2015.
- Kerkmann, J. (Hrsg.) (2007): Naturschutzrecht in der Praxis. Lexxion Verlagsgesellschaft mbH Berlin.
- LANA Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (2009): Mustertext Fachbeitrag Artenschutz Rheinland-Pfalz.
- Louis, H. W. (2008): Die kleine Novelle zur Anpassung des BNatSchG an das europäische Recht. In: Natur und Recht (2008) 30: 65 - 69.
- Petersen, B. et al. (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 1: Pflanzen und Wirbellose, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 1. Bonn Bad Godesberg.
- Petersen, B. et al. (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbel-

tiere, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 2. Bonn Bad Godesberg.

Simon, L., Braun, M., Grunwald, T., Heyne, K.-H., Isselbacher, T. & Werner, M. (2014): Rote Liste der Brutvögel in Rheinland-Pfalz; Hrsg. : Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz.

Sobotta, C. (2007): Artenschutz in der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs. In: Natur und Recht (2007) 29: 642 – 649.

Ssymank, A., U. Hauke, C. Rückriem & E. Schröder (Bearb.) (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. - Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.) 1998 - Schriftenr. Landschaftspf. u. Naturschutz, Heft 53, Bonn-Bad Godesberg.

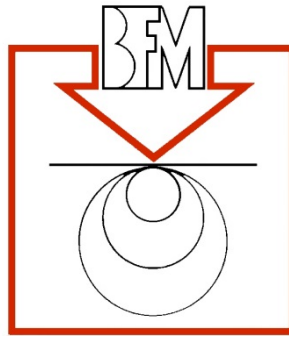
Stubbe, M. et al. (1998): Ökologie und Schutz des Feldhamsters - Ecology and protection of the common hamster: Materialien des 5. Internationalen Workshops Grundlagen zur Ökologie und zum Schutz des Feldhamsters / Verant.: Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, Fachbereich Biologie, Institut für Zoologie. 480 S. Halle/Saale.

Südbeck, P.; Andretzke, H.; Fischer, S.; Gedeon, K.; Schikore, T.; Schröder, K.; Sudfeld, C. Hrsg., (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Trautner, J.; Kockelke, K.; Lambrecht, H.; Mayer, J. ( 2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren – Books on Demand GmbH, Norderstedt.

Weinhold, U. & Kayser, A. (2006): Der Feldhamster – Die neue Brehm-Bücherei Bd. 625, Westarp Wissenschaften, Hohenwarsleben.

Erd- und Grundbau  
Spezialtiefbau  
Fels- und Tunnelbau  
Deponie- und Dammbau  
Straßenbau  
Geothermie  
Umwelttechnik  
Altlastensanierung  
Gebäuderückbau  
Bodenmechanisches Labor  
Baugrunduntersuchungen  
Grundwasseruntersuchungen  
Geotechnische Messungen  
Altlastenerkundung  
Geotechnische Beratung  
Statische Berechnungen  
Objektplanung  
SiGe-Koordination  
Bauüberwachung  
Bauschadensanalysen



Baugrundinstitut Franke-Meißner  
Rheinland-Pfalz GmbH  
Am Winterhafen 78  
55131 Mainz

Telefon: 0 61 31 / 88 47 730  
Telefax: 0 61 31 / 88 47 750

E-Mail: [info@bfm-mainz.de](mailto:info@bfm-mainz.de)  
Internet: [www.bfm-mainz.de](http://www.bfm-mainz.de)



zertifiziert nach DIN EN ISO  
9001

## BERICHT

**Bauvorhaben:      Bebauungsplan Beckerfeld/Röst, Ortsgemeinde Lörzweiler**

**Gegenstand:      Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden**

**Auftraggeber:     Gemeindeverwaltung Lörzweiler  
Rheinstraße 1  
55296 Lörzweiler**

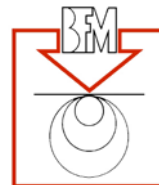
**Datum:            20. April 2021**

**Seiten:            10**

**Anlagen:          3**

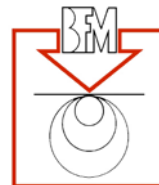
**Projektnummer:   6015-497/294-91592 (bei Schriftwechsel bitte angeben)**





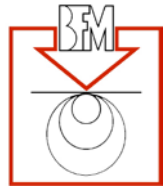
## **INHALTSVERZEICHNIS**

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Vorgang</b>                                      | <b>4</b> |
| <b>2</b> | <b>Unterlagen</b>                                   | <b>5</b> |
|          | 2.1 Planunterlagen                                  | 5        |
|          | 2.2 Geologische Unterlagen und Vorschriften         | 5        |
| <b>3</b> | <b>Örtliche Verhältnisse</b>                        | <b>6</b> |
| <b>4</b> | <b>Bauvorhaben</b>                                  | <b>6</b> |
| <b>5</b> | <b>Felduntersuchungen</b>                           | <b>7</b> |
| <b>6</b> | <b>Baugrundaufbau</b>                               | <b>7</b> |
| <b>7</b> | <b>Grundwasserstände</b>                            | <b>8</b> |
| <b>8</b> | <b>Versickerung von Niederschlagswasser</b>         | <b>9</b> |
|          | 8.1 Anforderungen                                   | 9        |
|          | 8.2 Bewertung der Ergebnisse der Felduntersuchungen | 9        |



## **ANLAGENVERZEICHNIS**

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Anlage 1</b>           | <b>Lageplan mit Aufschlusspunkten, Maßstab 1:1000</b> |
| <b>Anlage 2</b>           | <b>Sondierergebnisse, Maßstab 1:50</b>                |
| <b>Anlage 3.1 und 3.2</b> | <b>Schichtenverzeichnis RKS 1 und RKS 2</b>           |



## 1 Vorgang

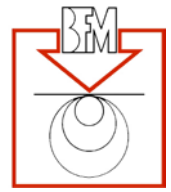
Die Gemeindeverwaltung Lörzweiler plant in der Ortsgemeinde Lörzweiler das Baugebiet "Beckerfeld/Röss" zu erschließen. Es handelt sich im Detail um die Baufelder WA1, WA2 und WA3 (siehe Anlage 1).

Die Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH (BFM-RLP) wurde von der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim mit Schreiben vom 08.03.2021 beauftragt, im Bereich der einzelnen Baufelder die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse zu erkunden und je Baufeld einen Versickerungsversuch nach der sog. Bohrlochmethode zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden durchzuführen.

Die Felduntersuchungen wurden am 31.03.2021 durchgeführt. Aufgrund der Zugänglichkeit waren die Felduntersuchungen nur im Bereich der Baufelder WA2 und WA3 möglich.

Nachfolgend wird über die Ergebnisse berichtet.

Den Baugrund umwelttechnisch zu untersuchen war nicht Gegenstand unseres Auftrages.



## **2 Unterlagen**

### **2.1 Planunterlagen**

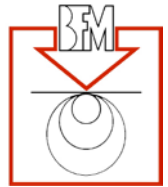
Von der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim wurde uns die folgende Planunterlage zugesandt:

- [1] Bebauungsplan "Beckerfeld/Röss", Maßstab 1:1000, Stand 04.12.2020.

### **2.2 Geologische Unterlagen und Vorschriften**

- [2] Normen-Handbuch Eurocode 7, Geotechnische Bemessung, Band 1: Allgemeine Regeln, 2. Auflage 2015, Beuth Verlag GmbH.
- [3] Handbuch Eurocode 7, Geotechnische Bemessung, Band 2: Erkundung und Untersuchung, 1. Auflage 2011, Beuth Verlag GmbH.
- [4] Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/C), 2019, Beuth Verlag GmbH.
- [5] Topographische und Geologische Karte von Rheinland-Pfalz, Messtischblatt 6015 Mainz, Maßstab 1:25.000.
- [6] Erläuterungen zur Geologischen Karte von Rheinland-Pfalz, Messtischblatt 6015 Mainz.
- [7] Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138: "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", herausgegeben von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. Stand 04/2005.
- [8] Künstliche Grundwassersicherung, Stand der Technik und des Wissens in der Bundesrepublik Deutschland, herausgegeben vom Bundesministerium des Innern 1995, Verlag Erich Schmidt GmbH.
- [9] Grundbautaschenbuch, 3. Auflage, Ulrich Smolczyk, Verlag Ernst & Sohn.
- [10] Leitfaden flächenhafte Niederschlagsversickerung, Handlungsempfehlung für Planer, Ingenieure, Architekten, Bauherren und Behörden, herausgegeben vom Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz.





### **3 Örtliche Verhältnisse**

Das hier in Rede stehende Baugebiet liegt innerhalb der Ortslage Lörzweiler, südlich der Bebauung der "Rheinstraße 7 bis 19", östlich der Bebauung der "Königsstuhlstraße 6 bis 20" und nordwestlich der Bebauung der Straße "An der Röst 5 und 7" (siehe Anlage 1).

Zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen am 31.03.2021 war die Fläche des Baufeldes WA1 vereinzelt mit kleinen Schuppen bebaut. Das Gelände war ansonsten unbefestigt und mit niedrigem Gestrüpp und Bäumen bewachsen. Auf dem Gelände wurden Tiere gehalten.

Im Bereich des Baufeldes WA2 befand sich eine nicht unterkellerte Scheune. Die nicht bebauten Flächen waren mit Rasen und Bäumen bewachsen.

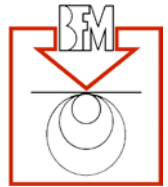
Im Bereich des Baufeldes WA3 war die Fläche unbebaut und mit Rasen bewachsen.

Das Gelände fällt großräumig gesehen in nördliche und nordwestliche Richtung. Auf m NN bezogene Höhen liegen unserem Institut aktuell nicht vor.

### **4 Bauvorhaben**

Das Baufeld WA1 ist mit Abmessungen von maximal rd. 55 m x rd. 35 m, das Baufeld WA2 ist mit Abmessungen von maximal rd. 20 m x rd. 40 m und das Baufeld WA3 ist mit Abmessungen von maximal rd. 30 m x rd. 35 m geplant.

Weitere Angaben zur Erschließung der Baugebiete liegen aufgrund des aktuellen Planungsstandes nicht vor.



## 5 Felduntersuchungen

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden vom Feldlabor der BFM am 31.03.2021 im Bereich des Baufeldes WA2 und WA3 jeweils eine Kleinrammbohrung mit der Rammkernsonde (RKS 1 und RKS 2),  $\varnothing$  50 mm bis 80 mm, durchgeführt und auftragsgemäß bis 5,0 m unter GOK abgeteuft. Die RKS 1 wurde im Baufeld WA3 und die RKS 2 im Baufeld WA2 angeordnet.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurden beide Bohrlöcher jeweils zu einer temporären Grundwassermessstelle,  $\varnothing$  1¼", ausgebaut und anschließend Versickerungsversuche nach der sog. Bohrlochmethode durchgeführt. Im Hinblick auf die Ergebnisse der Versickerungsversuche wird auf Abschnitt 8 des Gutachtens verwiesen.

Die Aufschlusspunkte sind in der Anlage 1 lagegerecht und die Bohrprofile sind in der Anlage 2 lage- und höhengerecht dargestellt.

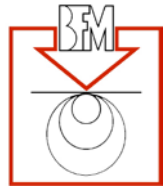
Das Schichtenverzeichnis der RKS 1 und RKS 2 sind der Anlage 3.1 und 3.2 zu entnehmen.

Die Aufschlusspunkte wurden höhenmäßig auf die Oberkante eines Kanaldeckels eingemessen, der im Bereich der Straße "An der Röst" vor der Liegenschaft "An der Röst 9" liegt. Da eine auf m NN bezogene Höhe des Bezugspunktes auf Anfrage beim Auftraggeber nicht vorliegt, wurde dieser zu  $\pm 0,00$  m gesetzt. Die Lage und die "relative" Höhe des Bezugspunktes sind dem als Anlage 1 beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

## 6 Baugrundaufbau

Nach den Ergebnissen der Baugrundaufschlüsse stellt sich der Baugrundaufbau wie folgt dar:

Im Bereich der **RKS 1 und RKS 2** wurden in den oberen 0,95 m und 0,9 m unter GOK **Mutterboden** aufgeschlossen. Bei dem Aufschluss RKS 2 handelt es sich bei dem Mutterboden um umgelagerten Mutterboden.



Unterhalb des umgelagerten Mutterbodens wurden im Bereich der **RKS 2** bis 1,5 m unter GOK **steife bis halbfeste Schluffe** mit tonigen, schwach sandigen und schwach kiesigen Beimengungen aufgeschlossen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit auch als Mutterboden angesprochen werden können. Vermutlich handelt es sich hier um den alten Mutterboden, der bei dem Auftrag des darüber liegenden umgelagerten Mutterbodens überschüttet wurde.

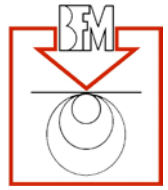
Unterhalb der Mutterböden stehen im Bereich der **RKS 1** bis 3,3 m unter GOK und im Bereich der **RKS 2** bis 2,6 m unter GOK weiche bis halbfeste, **leicht- bis mittelplastische Schluffe** mit wechselnden Ton-, Sand- und Kiesanteilen an, die gemäß DIN 18196 in die Bodengruppen UL und UM eingestuft werden.

Unterhalb der vorab beschriebenen Schluffe stehen im Bereich der RKS 1 und RKS 2 bis zur Endteufe von jeweils 5,0 m unter GOK steife bis halbfeste und halbfeste, **mittel- bis ausgeprägt plastische Tone** mit wechselnden Schluff-, Sand- und nachrangig Kiesanteilen an, die gemäß DIN 18196 in die Bodengruppen TM und TA eingestuft werden.

## 7 Grundwasserstände

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten, die am 31.03.2021 durchgeführt wurden, wurde im Bereich der RKS 1 in einer Tiefe von 3,9 m unter GOK und im Bereich der RKS 2 in einer Tiefe von 2,5 m unter GOK Grundwasser angetroffen. Bei dem Grundwasser handelt es sich um Schicht- und Stauwasser, das im jeweiligen Bohrloch im teilausgespiegelten Zustand eingemessen wurde. In Abhängigkeit von der Intensität und Dauer der Niederschläge sowie der Jahreszeit muss damit gerechnet werden, dass das Grundwasser auch höher ansteht als in den einzelnen Aufschlüssen zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen angetroffen wurde.

Nach Angaben des Besitzers der Liegenschaften verlief ehemals im Bereich der Baufelder WA1 und WA2 ein Gewässer, das im Zuge der Ummodellierung des Geländes verfüllt wurde. Inwieweit hier Wasserwegsamkeiten im Untergrund noch vorhanden sind, die die Grundwasserverhältnisse beeinflussen, kann anhand der Ergebnisse der aktuell vorliegenden Untersuchungen nicht abgeschätzt werden.



## 8 Versickerung von Niederschlagswasser

### 8.1 Anforderungen

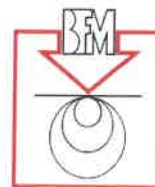
Gemäß dem ATV-DVWK Arbeitsblatt 138, bei dem es sich nicht um eine Vorschrift im Sinne der DIN-Normen, sondern um ein Technisches Regelwerk handelt, kommen Versickerungsanlagen im Lockergestein, bei denen eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser stattfindet, nur dann in Frage, wenn die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden zwischen  $k = 1 \times 10^6 \text{ m/s}$  und  $k = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$  liegen. Darüber hinaus ist zwischen der Unterkante der Versickerungseinrichtung und dem höchsten gemessenen Grundwasserstand (Bemessungswasserstand) ein Sickerraum von mindestens 1 m einzuhalten. Überdies ist eine notwendige Voraussetzung für die entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser das Vorhandensein eines ausreichend mächtigen, hydraulisch leitfähigen Grundwasserleiters. Dieser ist erforderlich, um das zu versickernde Wasser rasch abzuleiten, ohne dass es zu lokalen Grundwasseranstiegen größeren Ausmaßes kommt.

### 8.2 Bewertung der Ergebnisse der Felduntersuchungen

Da die im Bereich der RKS 1 ab 3,3 m unter GOK und im Bereich der RKS 2 ab 2,6 m unter GOK anstehenden mittel- bis ausgeprägt plastischen Tone als quasi wasserundurchlässig anzusehen sind (Durchlässigkeitsbeiwert erfahrungsgemäß  $< 1 \times 10^{-9} \text{ m/s}$ ) wurde die Versickerungsfähigkeit im Bereich der darüber anstehenden leicht- bis mittelplastischen Schluffe mittels Versickerungsversuchen nach der sog. Bohrlochmethode bestimmt. Demnach liegt die Durchlässigkeit der im Bereich der RKS 1 anstehenden Schluffe bei  $k_f = 2,6 \times 10^{-6} \text{ m/s}$  und bei denen im Bereich der RKS 2 anstehenden Schluffe bei  $k_f = 2,6 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  und somit am äußeren Rand der vom ATV-DVWK-Arbeitsblatt 138 angegebenen Bandbreite, in der eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist bzw. empfohlen wird. In der Literatur sind die Durchlässigkeiten für die hier anstehenden leicht- bis mittelplastischen Schluffe in Abhängigkeit von den Tonanteilen mit rd.  $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$  bis rd.  $1 \times 10^{-7} \text{ m/s}$  angegeben. Bei der Planung sollte der ungünstigere Wert angesetzt werden.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte ist aus geotechnischer Sicht eine geregelte Versickerung nach ATV-DVWK-Arbeitsblatt 138 möglich.





Dennoch ist zu berücksichtigen, dass sich im Laufe der Jahre die Durchlässigkeit der Böden bei einer zentralen Einleitung von Niederschlagswasser verringern kann. Dies ist bei der Planung zu beachten und sollte im Vorfeld mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass nach den Ergebnissen der Felduntersuchungen kein ausreichend mächtiger, hydraulisch leitfähiger Grundwasserleiter vorhanden ist, der es ermöglicht, dass zu sickernde Wasser rasch abzuleiten, ohne dass es zu lokalen Grundwasseranstiegen größeren Ausmaßes kommt.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten, der örtlichen Randbedingungen, sowie der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, kann sowohl eine Mulden- als auch eine Rigolenversickerung zur Ausführung kommen. Diese ist im Detail zu planen. In Abhängigkeit von den anfallenden und zu versickernden Wassermengen sind diese ggf. mit einem Überlauf an den Vorfluter (z.B. Kanalisation) auszubilden.



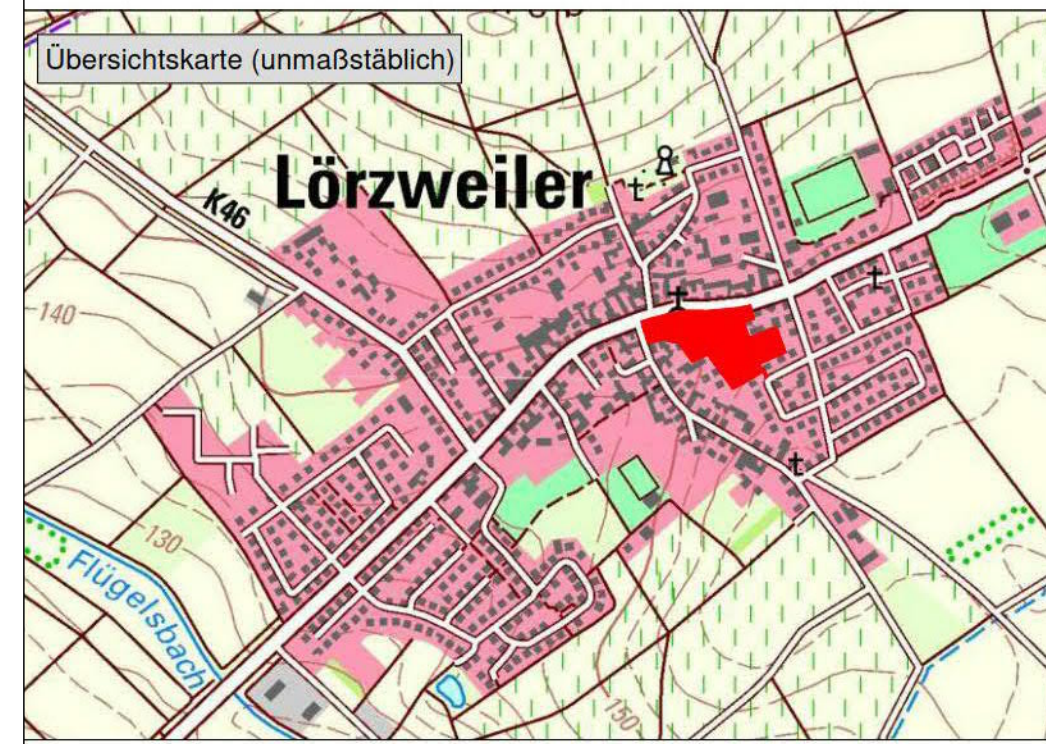
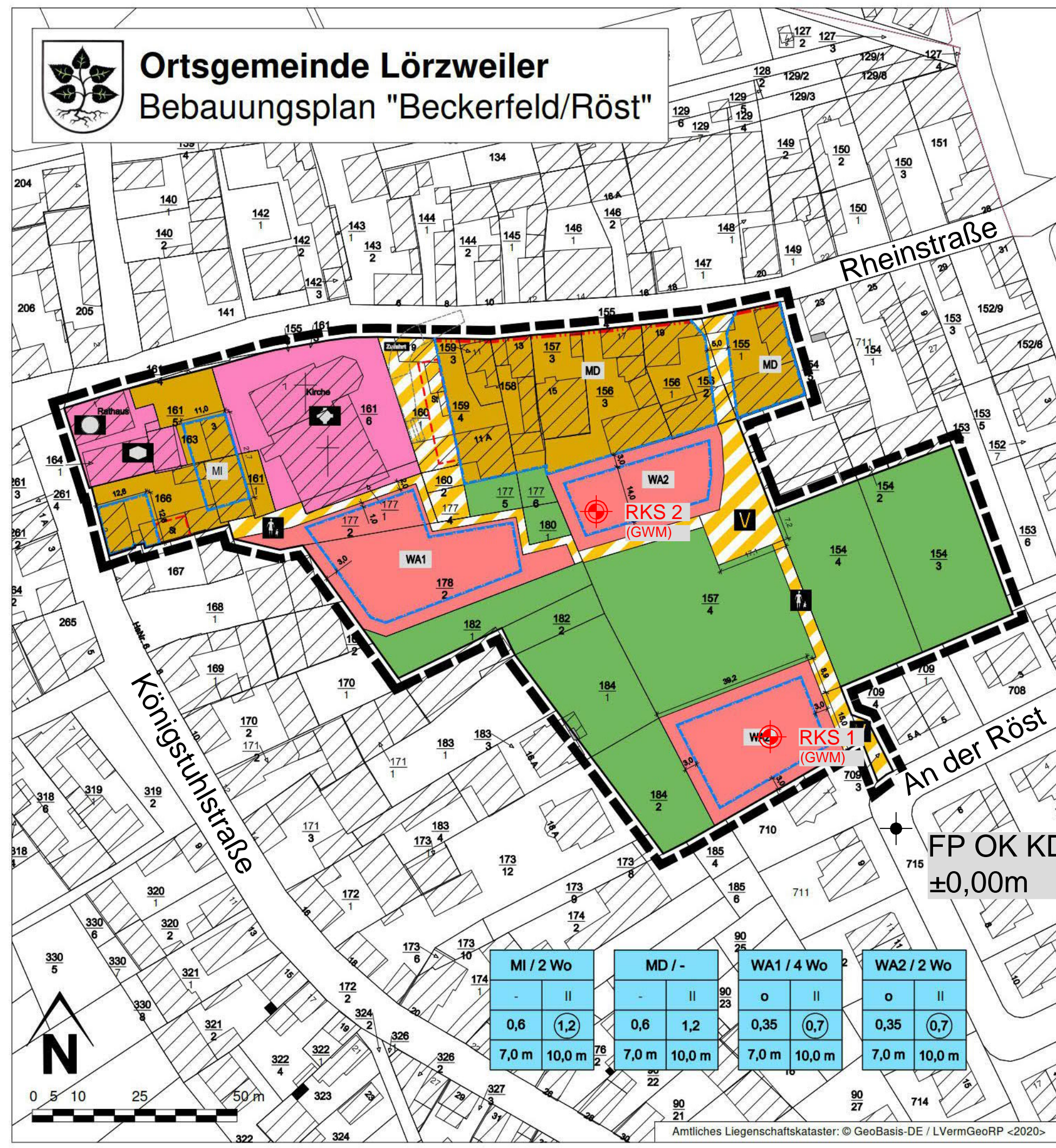
Dipl.-Ing. H. Krechberger





# Ortsgemeinde Lörzweiler

## Bebauungsplan "Beckerfeld/Röst"



**Planungsträger**  
Ortsgemeinde Lörzweiler  
Rheinstraße 1  
55296 Lörzweiler

**Bearbeitung**  
Ingenieure - Landschaftsarchitekten - Raum- und Umweltplaner

|              | Datum      | Zeichen |
|--------------|------------|---------|
| bearbeitet   | 04.12.2020 | se      |
| gezeichnet   | 04.12.2020 | se      |
| geprüft      | 04.12.2020 | dp      |
| Maßstab:     | 1 : 1000   |         |
| Projekt-Nr.: | 1686/18    |         |

**DÖRHÖFER & PARTNER**

### LEGENDE:

- RKS... (GWM) Kleinrammbohrung (Rammkernsondierung) zur Grundwassermessstelle ausgebaut
- FP... Festpunkt

| Datum   | bearb. | geprüft  |
|---|--------|--|
|   |        |  |
| <b>AUFTRAGGEBER</b><br>Gemeindeverwaltung Lörzweiler<br>Rheinstraße 1<br>55296 Lörzweiler |        | <b>BAUVORHABEN</b><br>Bebauungsplan<br>"Beckerfeld/Röst",<br>Ortsgemeinde Lörzweiler |

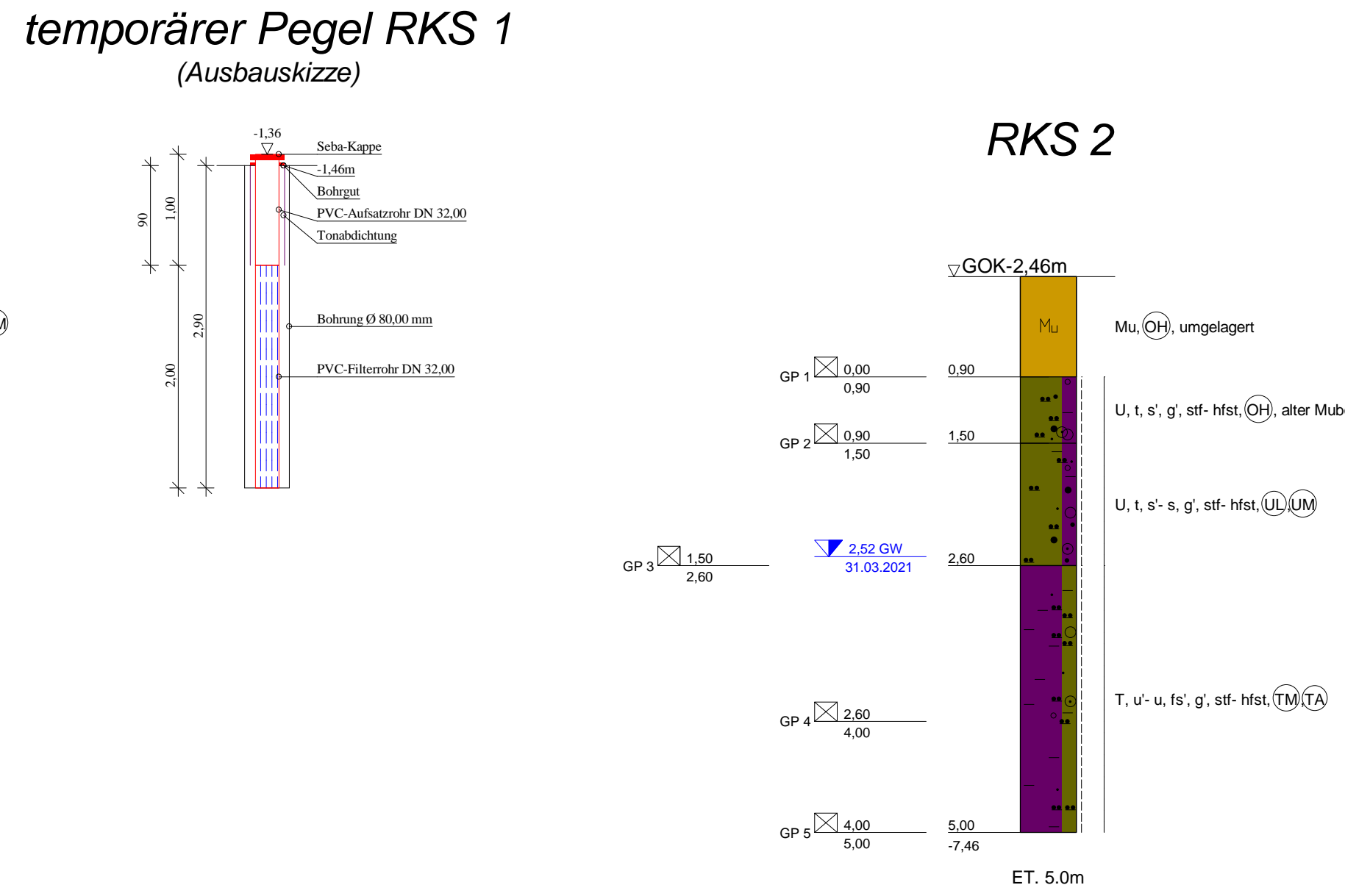
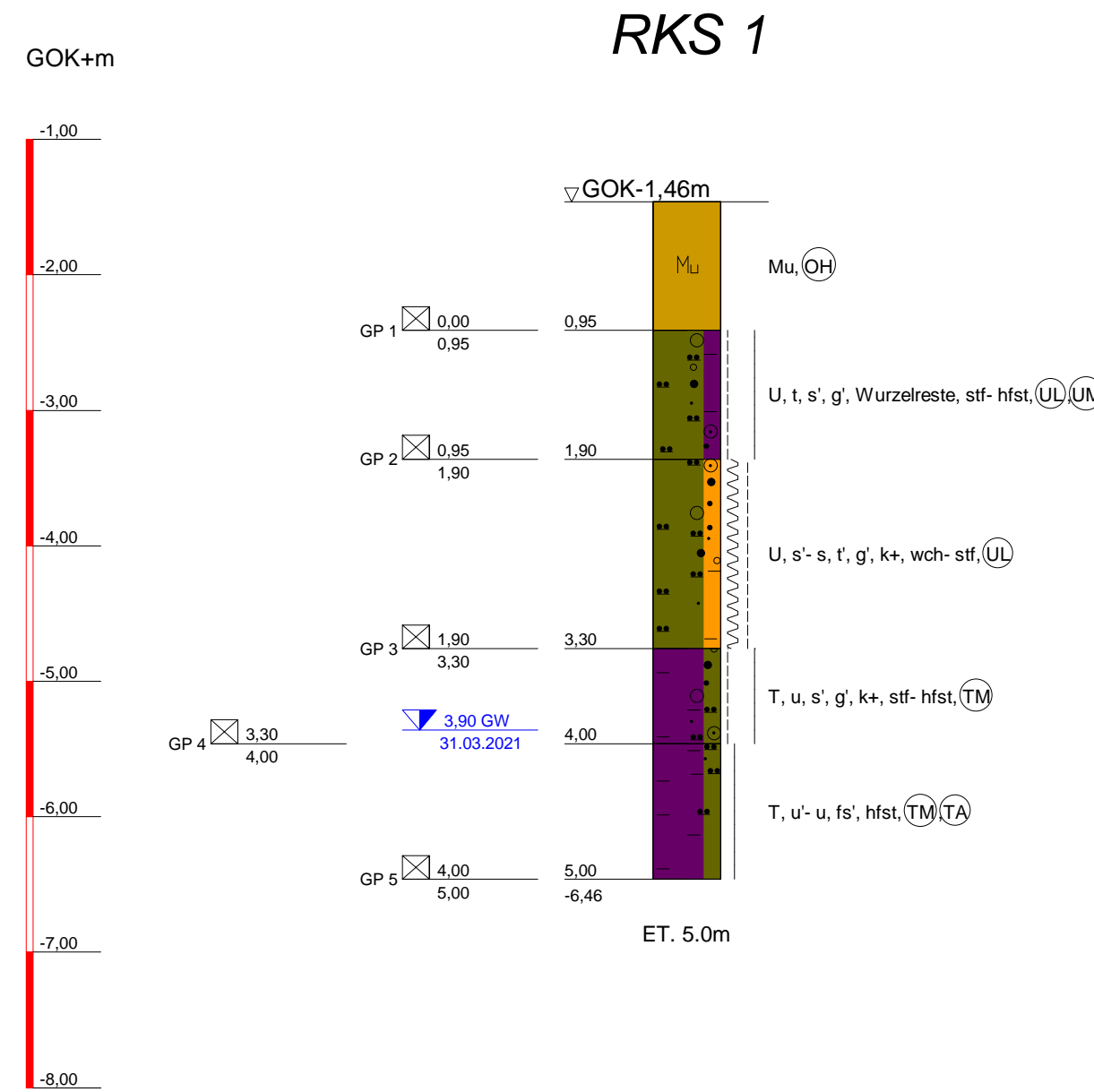
### Lageplan mit Aufschlusspunkten

|              |                    |         |            |              |
|--------------|--------------------|---------|------------|--------------|
| Auftrag-Nr.: | 6015-497/294-91592 | Maßstab | 1:1000     |              |
| Bericht vom: | 20.04.2021         |         |            |              |
|              |                    |         | Datum      | Name         |
|              |                    |         | bearbeitet | 20.04.21 PI  |
|              |                    |         | geprüft    | 20.04.21 Kre |
|              |                    | Anlage  | 1          |              |

**BAUGRUNDINSTITUT**  
 Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH  
 Am Winterhafen 78  
 55131 Mainz  
 Tel:06131/8847730 Fax:06131/8847750  
 e-Mail: info@bfm-mainz.de

Dieser Plan ist für Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH urheberrechtlich geschützt





- ### ZEICHENERKLÄRUNG (s. DIN 4023)
- UNTERSUCHUNGSSTELLEN**
- SCH Schurf
  - B Bohrung
  - BK Bohrung mit durchgehender Kerngewinnung
  - N Nutsondierung d=32mm
  - BL Bodenluftentnahmestelle
  - DPL Leichte Rammsondierung (LRS) DIN EN ISO 22476-2
  - DPM Mittelschwere Rammsondierung (MRS) DIN EN ISO 22476-2
  - DPH Schwere Rammsondierung (SRS) DIN EN ISO 22476-2
  - BS Sondierbohrung
  - CPT Drucksondierung nach DIN EN ISO 22476-1
  - RKS Kleinrammbohrung (Rammkernsondierung) DIN EN ISO 22475-1
  - GWM Bohrung mit Ausbau zur Grundwassermeßstelle
- PROBENENTNAHME UND GRUNDWASSER**
- Grundwasser angebohrt
  - Grundwasser nach Bohrende
  - Ruhwasserstand
  - Schichtwasser angebohrt
  - ungestörte Probe
  - gestörte Probe
  - Chemie-/Umweltprobe (Glas)
  - kein Grundwasser
  - Chemie-/Umweltprobe (Glas), analysiert

**BODENARTEN**

|                 |             |       |       |                  |     |     |
|-----------------|-------------|-------|-------|------------------|-----|-----|
| Auffüllung      | mit Blöcken | A     | A     | Fels, allgemein  | Z   | Z   |
| Blöcke          | Y y         | Mg me | Mg me | Fels, verwittert | Zv  | Zv  |
| Geschiebemergel | mergelig    | G g   | G g   | Granit           | Gr  | Gr  |
| Kies            | kiesig      | F o   | F o   | Kalkstein        | Kst | Kst |
| Mudde           | organisch   | S s   | S s   | Kongl., Brekzie  | Gst | Gst |
| Sand            | sandig      | U u   | U u   | Mergelstein      | Mst | Mst |
| Schluff         | schluffig   | X x   | X x   | Sandstein        | Sst | Sst |
| Steine          | steinig     | T t   | T t   | Schluffstein     | Ust | Ust |
| Ton             | tonig       | H h   | H h   | Tonstein         | Tst | Tst |
| Torf            | humos       |       |       |                  |     |     |

**KORNGRÖßENBEREICH**

|   |        |  |  |
|---|--------|--|--|
| f | fein   |  |  |
| m | mittel |  |  |
| g | grob   |  |  |

**NEBENANTEILE**

' schwach (< 15 %)  
- stark (ca. 30-40 %)  
\* sehr schwach; - sehr stark

**KONSISTENZ**

|     |        |      |          |
|-----|--------|------|----------|
| brg | breiig | wch  | weich    |
| stf | steif  | hfst | halbfest |
| fst | fest   |      |          |

**FEUCHTIGKEIT**

f naß  
klü klüftig  
klü stark klüftig

**RAMMSONDIERUNG NACH DIN EN ISO 22476-2**

Schlagzahlen für 10 cm Eindringtiefe

|                    |                    |           |
|--------------------|--------------------|-----------|
| Tiefe (m)          | leicht             | schwer    |
| Spitzendurchmesser | 2.52 cm            | 4.37 cm   |
| Spitzenquerschnitt | 5.00 cm²/10.00 cm² | 15.00 cm² |

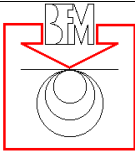
**BODENGRUPPEN NACH DIN 18196**

GE; SU; TA; UL

|  |        |  |
|--|--------|--|
| Datum  | bearb. | geprüft  |
| AUFTRAGGEBER<br>Gemeindeverwaltung Lörzweiler<br>Rheinstraße 1<br>55296 Lörzweiler |        | BAUVORHABEN<br>Bebauungsplan "Beckerfeld/Röst",<br>Ortsgemeinde Lörzweiler |

### Sondiererergebnisse

|                |  |            |               |
|----------------|--|------------|---------------|
| Auftrag-Nr.:   | 6015-497/294-91592   | Maßstab    | H: 1:50       |
| Gutachten vom: | 20.04.2021   |            |               |
|                | <b>BAUGRUNDINSTITUT</b><br>Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH<br>Am Winterhafen 78<br>55131 Mainz<br>Tel: 06131/8847730 Fax: 06131/8847750<br>e-Mail: info@bfm-mainz.de |            | Datum<br>Name |
|                | bearbeitet   | 20.04.2021 | PI            |
|                | geprüft  | 20.04.2021 | Kre           |
| Anlage         |  | 2          |               |



**Schichtenverzeichnis**  
für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekemten Proben

Anlage: 3.1  
Bericht: 20.04.2021  
AZ: 91592

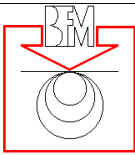
Bauvorhaben: Bebauungsplan "Beckerfeld/Röst", Ortsgemeinde Lörzweiler

Bohrung Nr.: RKS 1 / Blatt 1 Datum: 31.03.2021

| 1                           | 2  |  |                         |                | 3  | 4                 | 5   | 6                      |
|-----------------------------|--|--|-------------------------|----------------|--|-------------------|-----|------------------------|
| Bis ... m unter Ansatzpunkt | a) Benennung der Bodenart und Beimengungen                           |  |                         |                | Bemerkungen<br>Sonderproben<br>Wasserführung<br>Bohrwerkzeuge<br>Kernverlust | Entnommene Proben |     |                        |
|                             | b) Ergänzende Bemerkungen <sup>1)</sup>                              |  |                         |                |  | Art               | Nr. | Tiefe in m Unter-kante |
|                             | c) Beschaffenheit nach Bohrgut                                       | d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang     | e) Farbe                |                |  |                   |     |                        |
|                             | f) Übliche Benennung   | g) Geologische Benennung <sup>1)</sup> | h) <sup>1)</sup> Gruppe | i) Kalk-gehalt |  |                   |     |                        |
| 0,95                        | a) Mutterboden   |  |                         |                |  | GP 1              | 1   | 0,00-0,95              |
|                             | b)   |  |                         |                |  |                   |     |                        |
|                             | c)   | d)                                     | e) dunkelbraun          |                |  |                   |     |                        |
|                             | f)   | g)                                     | h) OH                   | i)             |  |                   |     |                        |
| 1,90                        | a) Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig, Wurzelreste       |  |                         |                |  | GP 2              | 2   | 0,95-1,90              |
|                             | b)   |  |                         |                |  |                   |     |                        |
|                             | c) steif- bis halbfest   | d)                                     | e) braun                |                |  |                   |     |                        |
|                             | f)   | g)                                     | h) UL,UM                | i)             |  |                   |     |                        |
| 3,30                        | a) Schluff, schwach sandig bis sandig, schwach tonig, schwach kiesig |  |                         |                |  | GP 3              | 3   | 1,90-3,30              |
|                             | b)   |  |                         |                |  |                   |     |                        |
|                             | c) weich- bis steif  | d)                                     | e) braun                |                |  |                   |     |                        |
|                             | f)   | g)                                     | h) UL                   | i) +           |  |                   |     |                        |
| 4,00                        | a) Ton, schluffig, schwach sandig, schwach kiesig                    |  |                         |                |  | GP 4              | 4   | 3,30-4,00              |
|                             | b)   |  |                         |                |  |                   |     |                        |
|                             | c) steif- bis halbfest   | d)                                     | e) braun                |                |  |                   |     |                        |
|                             | f)   | g)                                     | h) TM                   | i) +           |  |                   |     |                        |
| 5,00                        | a) Ton, schwach schluffig bis schluffig, schwach feinsandig          |  |                         |                | ET. 5.0m   | GP 5              | 5   | 4,00-5,00              |
|                             | b)   |  |                         |                |  |                   |     |                        |
|                             | c) halbfest  | d)                                     | e) dunkelgrau           |                |  |                   |     |                        |
|                             | f)   | g)                                     | h) TM,TA                | i)             |  |                   |     |                        |

<sup>1)</sup> Eintragung nimmt wissenschaftlicher Bearbeiter vor





**Schichtenverzeichnis**  
für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekemten Proben

Anlage: 3.2  
Bericht: 20.04.2021  
AZ: 91592

Bauvorhaben: Bebauungsplan "Beckerfeld/Röst", Ortsgemeinde Lörzweiler

Bohrung  
Nr.: RKS 2 / Blatt 1  
Datum: 31.03.2021

| 1   | 2   |  |                         | 3  |              | 4                  | 5                      | 6                                |
|---|---|--|-------------------------|--|--------------|--------------------|------------------------|----------------------------------|
| Bis<br>... m<br>unter<br>Ansatz-<br>punkt | a) Benennung der Bodenart und Beimengungen                                  |  |                         | Bemerkungen<br>Sonderproben<br>Wasserführung<br>Bohrwerkzeuge<br>Kernverlust |              | Entnommene Proben  |                        |                                  |
|   | b) Ergänzende Bemerkungen <sup>1)</sup>                                     |  |                         |  |              | Art                | Nr.                    | Tiefe<br>in m<br>Unter-<br>kante |
|   | c) Beschaffenheit nach Bohrgut  | d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang     | e) Farbe                |  |              |                    |                        |                                  |
|   | f) Übliche Benennung  | g) Geologische Benennung <sup>1)</sup> | h) <sup>1)</sup> Gruppe |  |              | i) Kalk-<br>gehalt |                        |                                  |
| 0,90                                      | a) Mutterboden  |  |                         |  | GP 1         | 1                  | 0,00-0,90              |                                  |
|   | b) umgelagert   |  |                         |  |              |                    |                        |                                  |
|   | c)  | d)                                     | e) dunkelbraun          |  |              |                    |                        |                                  |
|   | f)  | g)                                     | h) OH                   |  |              |                    |                        | i)                               |
| 1,50                                      | a) Schluff, tonig, schwach sandig, schwach kiesig                           |  |                         |  | GP 2         | 2                  | 0,90-1,50              |                                  |
|   | b) alter Mubo?  |  |                         |  |              |                    |                        |                                  |
|   | c) steif- bis halbfest  | d)                                     | e) braun                |  |              |                    |                        |                                  |
|   | f)  | g)                                     | h) OH                   |  |              |                    |                        | i)                               |
| 2,60                                      | a) Schluff, tonig, schwach sandig bis sandig, schwach kiesig                |  |                         |  | GP 3         | 3                  | 1,50-2,60              |                                  |
|   | b)  |  |                         |  |              |                    |                        |                                  |
|   | c) steif- bis halbfest  | d)                                     | e) braun                |  |              |                    |                        |                                  |
|   | f)  | g)                                     | h) UL,UM                |  |              |                    |                        | i)                               |
| 5,00                                      | a) Ton, schwach schluffig bis schluffig, schwach feinsandig, schwach kiesig |  |                         | ET. 5.0m   | GP 4<br>GP 5 | 4<br>5             | 2,60-4,00<br>4,00-5,00 |                                  |
|   | b)  |  |                         |  |              |                    |                        |                                  |
|   | c) steif- bis halbfest  | d)                                     | e) dunkelgrau           |  |              |                    |                        |                                  |
|   | f)  | g)                                     | h) TM,TA                |  | i)           |                    |                        |                                  |

<sup>1)</sup> Eintragung nimmt wissenschaftlicher Bearbeiter vor