



Ortsgemeinde Ludwigswinkel

Bebauungsplan „Ferienhausgebiet am Saarbacherhammer“

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht

Stand: Entwurf März 2018

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Ludwigswinkel
durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB	.....1
1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	.....1
2 Aufstellungsbeschluss	.....1
3 Grundlagen	.....2
3.1 Planungsgrundlagen	.....2
3.2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	.....2
3.3 Bestandssituation	.....4
4 Vorgaben übergeordneter Planungen	.....6
4.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	.....6
4.2 Flächennutzungsplan	.....7
5 Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	.....8
5.1 Verkehrliche Rahmenbedingungen	.....8
5.2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	.....9
5.3 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	.....9
5.4 Rahmenbedingungen der Ver- und Entsorgung	.....11
5.5 Altablagerungen/Altlasten	.....12
5.6 Kultur- und Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	.....12
5.7 Sonstiges	.....12
6 Darlegung zum städtebaulichen Konzept	.....13
6.1 Städtebauliche Zielvorgaben	.....13
6.2 Erläuterung der Planung	.....14
7 Begründung der Festsetzungen	.....16
7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	.....16
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	.....25
7.3 Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 57 Abs. 4 LWG)	.....26
7.4 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	.....26
8 Wesentliche Auswirkungen der Planung	.....27
8.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	.....27
8.2 Soziale und Kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung und Belange der Freizeit und Erholung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) i.V.m. der baurechtlichen Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	.....28

8.3	Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment Nah- und Grundversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) i.V. m. der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	28
8.4	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	28
8.5	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	29
8.6	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	29
8.7	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	30
9	Planverwirklichung	30
9.1	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	30
9.2	Kosten der Bauleitplanung	30

Teil B: Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB	31
1 Einleitung	31
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans	31
1.2 Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	31
1.2.1 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes.....	31
1.2.2 Ziele aus einschlägigen Fachplänen	33
2 Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	35
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	35
2.1.1 Tiere und Pflanzen	35
2.1.2 Schutzgebiete und geschützte Arten	36
2.1.3 Geologie, Boden und Relief	37
2.1.4 Altablagerungen	37
2.1.5 Wasserhaushalt	37
2.1.6 Luft / Klima	38
2.1.7 Orts- und Landschaftsbild / Erholung	38
2.1.8 Mensch.....	38
2.1.9 Kultur- und Sachgüter	39
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	40
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	40
2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	43
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	43
2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen	44
2.3.2 Schutzmaßnahmen	44
2.3.3 Grünordnerische Maßnahmen	45
2.3.4 Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen	47
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung	48
3 Zusätzliche Angaben	49
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben..	49
3.2 Monitoring	49
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	49

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

1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

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

Anlass für die vorliegende Planaufstellung ist die Sanierung und Umgestaltung und damit die städtebauliche Wiedereingliederung einer seit Jahren existierenden Gewerbebrache. Bei der Gewerbebrache handelt es sich um das für Ludwigswinkel historisch wertvolle alte Sägewerk „Saarbacherhammer“.

Das Gelände befindet sich, mit Ausnahme der vier bereits bestehenden Wohngebäude, im Besitz eines Investors. Ziel des Eigentümers ist es nun, das gesamte Gebiet mit einer für Ludwigswinkel attraktiven touristischen Nutzung zu überplanen. Das alte Sägewerk mit seinem unterschiedlichen Gebäudebestand soll hierbei weitestgehend erhalten und integriert werden.

Diese Zielsetzung stimmt mit der der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland überein. Sie hat ihr Entwicklungsziel für das betroffene Gebiet bereits in der letzten Neuaufstellung des seit dem Jahr 2012 rechtsgültigen Flächennutzungsplans integriert. Hier ist die Flächennutzung des Gebietes als Sondergebiet „Feriendorf“, im Bereich des alten Sägewerks als Sondergebiet „Kernzone Altes Sägewerk“, dargestellt.

2 Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der obigen Zielsetzungen beabsichtigt die Gemeinde Ludwigswinkel für das nachfolgend näher beschriebene Gebiet Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient damit der planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens einschließlich der Schaffung der für seine Umsetzung notwendigen Rahmenbedingungen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 31.10.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet am Saarbacherhammer“ beschlossen.

Da es sich um ein Vorhaben auf privaten Flächen handelt, wird die Umsetzung der Planung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden demnach von dem Investor getragen.

Beauftragt mit der Durchführung wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft, erfolgt auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz, der ebenfalls durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern erstellt wird.

3 Grundlagen

3.1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der als Basis für die vorliegende Planung dienende Bebauungsplanvorentwurf, erstellt durch das Architekturbüro Mehr, Ludwigswinkel, Stand 2013
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS (Stand 2015)
- Städtebauliches Konzept des Planungsbüros BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Stand Mai 2017
- ICP: Umwelttechnischer Bericht (Teil I), Orientierende Altlastenuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung, Stand 30.06.2016
- ICP: Geotechnischer Bericht (Teil II), Orientierende Baugrunduntersuchung für den Teilbereich Ferienhäuser, Stand 19.08.2016
- ICP: Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung zur Ermittlung des Schichtenaufbaus mit maßgebenden Kenngrößen, Stand 08.09.2017
- L.U.P.O.: Faunistische Erfassung und Ersteinschätzung zum Artenschutz – B-Plan „ehemaliges Sägewerk“ Gemeinde Ludwigswinkel, Stand 22.09.2015
- L.U.P.O.: Faunistische Erfassung und Bewertung zum Artenschutz – B-Plan „Ferienhausgebiet am Saarbacherhammer“ Gemeinde Ludwigswinkel, Stand 29.06.2017

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Landespflegerischen Fachbeitrages (Fachbeitrag Naturschutz), der durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, begleitend zur Bauleitplanung erstellt wurde.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dahrer Felsenland, Fachbereich 3 - Bauliche Infrastruktur (Schulstraße 29, 66994 Dahn) eingesehen werden.

3.2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortsgemeinde Ludwigswinkel. Im Süden grenzt das Gebiet an Waldflächen der Gemarkung Fischbach an. Im Norden liegt es unmittelbar am Mühlgraben, an den sich wiederum Grünlandflächen innerhalb eines Wiesentales anschließen. Westlich des Gebietes liegt der Mühlweiher mit einem Hotel- und Gastronomiebetrieb und einem Campingplatz. Diese touristischen Einrichtungen sind durch die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Kreisstraße K 43 von dem zu überplanenden Gebiet getrennt. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich weitere Grünlandflächen innerhalb eines Wiesentales, die teilweise durch einen forstwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsweg getrennt sind. Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 478 (Eppenbrunn – Fischbach bei Dahn).

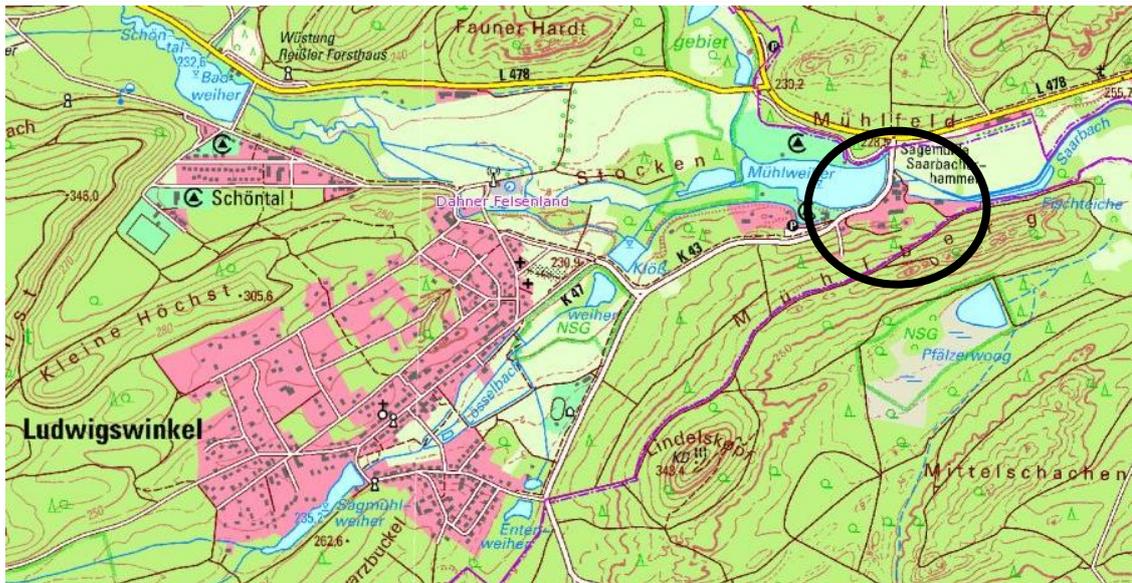


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs im nordöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Ludwigswinkel
Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserverser_lanis/, 2016

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem nachfolgend abgedruckten Plan ersichtlich.

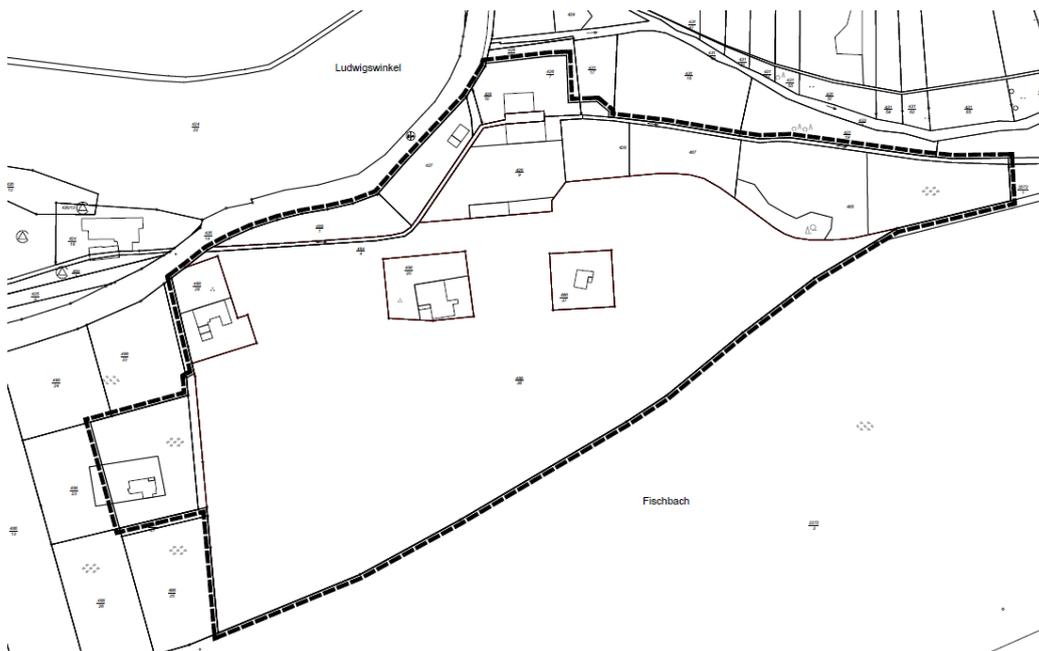


Abb. 2: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs (ohne Maßstab)
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Stand 03/2018

Der Geltungsbereich des ca. 7,8 ha (78.315 m²) großen Bebauungsplangebietes umfasst die folgenden Flurstücke (tw. = teilweise):

426/7 (tw.)	426/9	426/10	427	428	431/17 (tw.)	484/4
484/5 (tw.)	485	486/20	486/23 (tw.)	486/27 (tw.)	486/28	486/36
486/37	487	488/1				

Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

3.3 Bestandssituation

3.3.1 Nutzung und natürliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine Gewerbebrache, Wohnbebauung sowie Waldflächen. Es liegt nordöstlich der Ortslage Ludwigswinkel, unmittelbar in der Nähe des Mühlweihers, der bereits ein bestehendes touristisches Angebot aufweist.

Bei den Gebäudebeständen, die sich vor allem im nördlichen Bereich des Plangebietes um das ehemalige Sägewerk konzentrieren, handelt es sich um verschiedene ehemals gewerbliche genutzte Gebäude, überdachte Lager- und Unterstellplätze, ein Wohngebäude in Form eines Doppelhauses sowie eine neu errichtetes Ferienhaus. In dem Wohngebäude befindet sich derzeit neben der Wohnnutzung eine Physiotherapie- und Wellnesspraxis. Hof- und Lagerflächen sind den Gebäuden zugeordnet.

Im Westen sowie südlich der in der Mitte der Plangebietsfläche verlaufenden Geländekante befinden sich insgesamt vier bestehende Wohngebäude. Die beiden östlichen Gebäude haben keine gesicherte Erschließung. Die beiden im Westen befindlichen Bestandsgebäude sind über die Kreisstraße K 43 bzw. einen privaten Fahrweg erschlossen.

Der südliche Teil des Plangebietes ist durch einen ausgedehnten Waldbestand aus überwiegend Eichen gekennzeichnet.

Durch das Gelände des ehemaligen Sägewerkes führt der – zunächst unterirdisch verlaufende – Mühlgraben.

3.3.2 Topografie

Das Gelände des Gebietes steigt von Norden nach Süden um rund 45 m an. Die Höhendifferenz in Ost-West-Richtung beträgt rund 8 m. Direkt im Anschluss an die Lager- und Hofflächen des ehemaligen Sägewerkes ist eine Geländekante vorhanden.

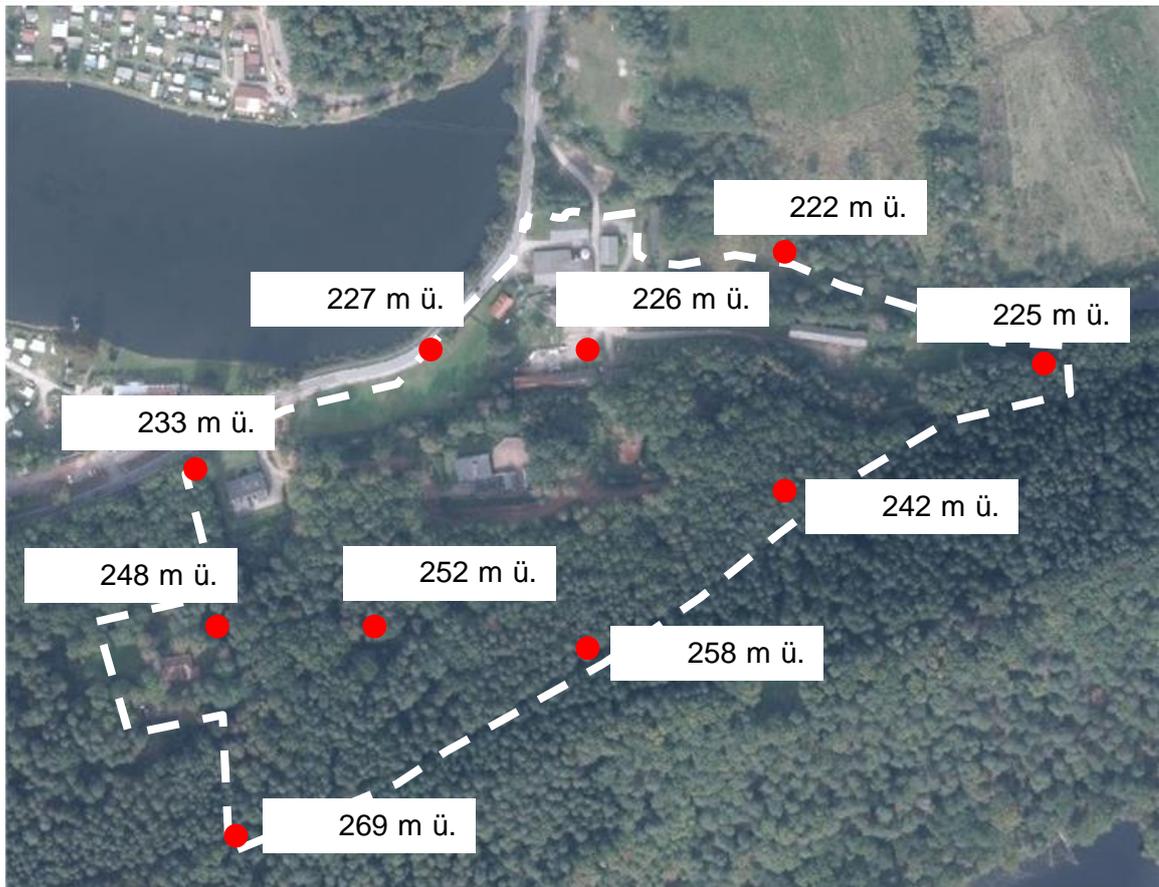


Abb. 3: Höhenlage des Geltungsbereichs
Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/; 2016, ergänzt durch eigene Eintragungen

4 Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere nachfolgende Aspekte zu beachten.

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Nach dem seit dem Jahr 2012 (mit Teilfortschreibung 2014) rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsplan IV (RROP IV) Westpfalz ist das Plangebiet als „Sonstige Waldflächen“ gekennzeichnet. Die inmitten des Plangebiets liegende bestehende Wohnbebauung ist als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Weiterhin ist aus dem Regionalen Raumordnungsplan ersichtlich, dass der Geltungsbereich in einem Landesweiten Biotopverbund und im Naturpark Pfälzerwald liegt. Weiterhin liegt die Ortsgemeinde Ludwigswinkel in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus (G25), sowie in einem Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers (G37).

Mit der nun geplanten Ausweisung von Sonderbauflächen und Verkehrsflächen ergibt sich zwar eine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung in diesem Bereich, diese erscheint jedoch unerheblich, da keine Vorrangausweisung betroffen ist.

Den Vorbehaltsgebieten ist wie folgt Rechnung zu tragen:

- **G 25:** „Innerhalb der **Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus** ist bei allen raumbeanspruchenden Maßnahmen darauf zu achten, dass die landschaftsgebundene Eignung dieser Räume für Freizeit und Erholung erhalten bleibt.“ (Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 2012, S. 32).
- **G 37** „Innerhalb der **Vorbehaltsgebiete für die Sicherung des Grundwassers** ist bei Nutzungen darauf zu achten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserqualität und die Grundwasserneubildung ausgehen.“ (Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 2012, S. 41)



Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP Westpfalz IV 2012 (ohne Maßstab)
Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV, (Stand 2012)

4.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland aus dem Jahr 2012 stellt das Bebauungsplangebiet überwiegend als Sonderbaufläche „Feriendorf“ sowie als Sonderbaufläche „Kernzone Altes Sägewerk“ dar. Das im Flächennutzungsplan dargestellte, innerhalb des Geltungsbereichs liegende FFH-Gebiet, die im Süden ausgewiesene Waldfläche sowie die 20-kV-Leitung und die Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ entsprechen den derzeitigen Gegebenheiten und werden so in den Bebauungsplan übernommen.

Abweichungen von der vorgesehenen Planung ergeben sich durch die vier bestehenden Wohngebäude in der Mitte sowie im Westen des Plangebietes. Im Flächennutzungsplan sind diese als Sonderbauflächen „Feriendorf“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Bebauungsplan sieht hier jeweils die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ vor.

Insofern sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Grundsatz: „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB) gerecht zu werden, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB fortgeschrieben werden.

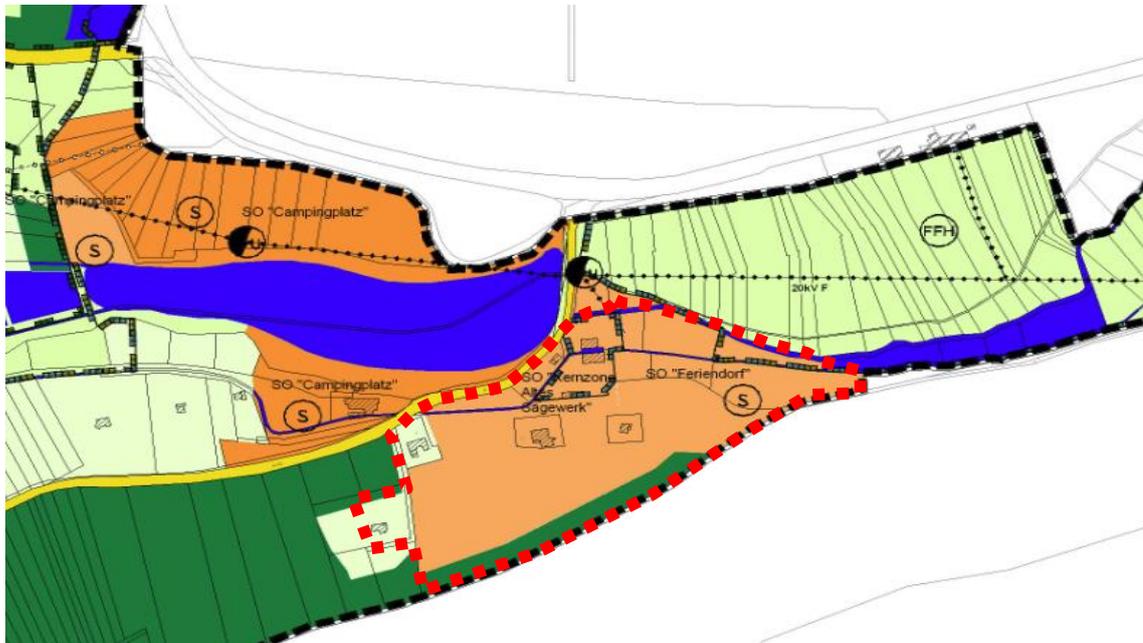


Abb. 5: Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan (Teilplan OG Ludwigswinkel-A)
Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland (Stand 2012), ergänzt mit eigenen Eintragungen

5 Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

5.1 Verkehrliche Rahmenbedingungen

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind nur teilweise direkt an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes ist derzeit über ein Netz kleinerer und teilweise unbefestigter Fahrwege organisiert sowie teilweise nicht gesichert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen hier Änderungen hinsichtlich Straßenführungen sowie der Besitzverhältnisse vorgenommen werden. Hierbei soll auch der nicht-motorisierte Verkehr Berücksichtigung finden, vor allem hinsichtlich bestehender Wanderwege sowie des benachbarten Mühlweihers mit seinem bereits bestehenden touristischen Angebot.

Eine Hochrechnung der Verkehrszahlen der K 43 Ludwigswinkel durch den Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM RLP) liegt als Untersuchungsgrundlage bereits vor. Die Zahlen wurden an drei Messpunkten erhoben, wie auf nachfolgender Darstellung zu erkennen ist.

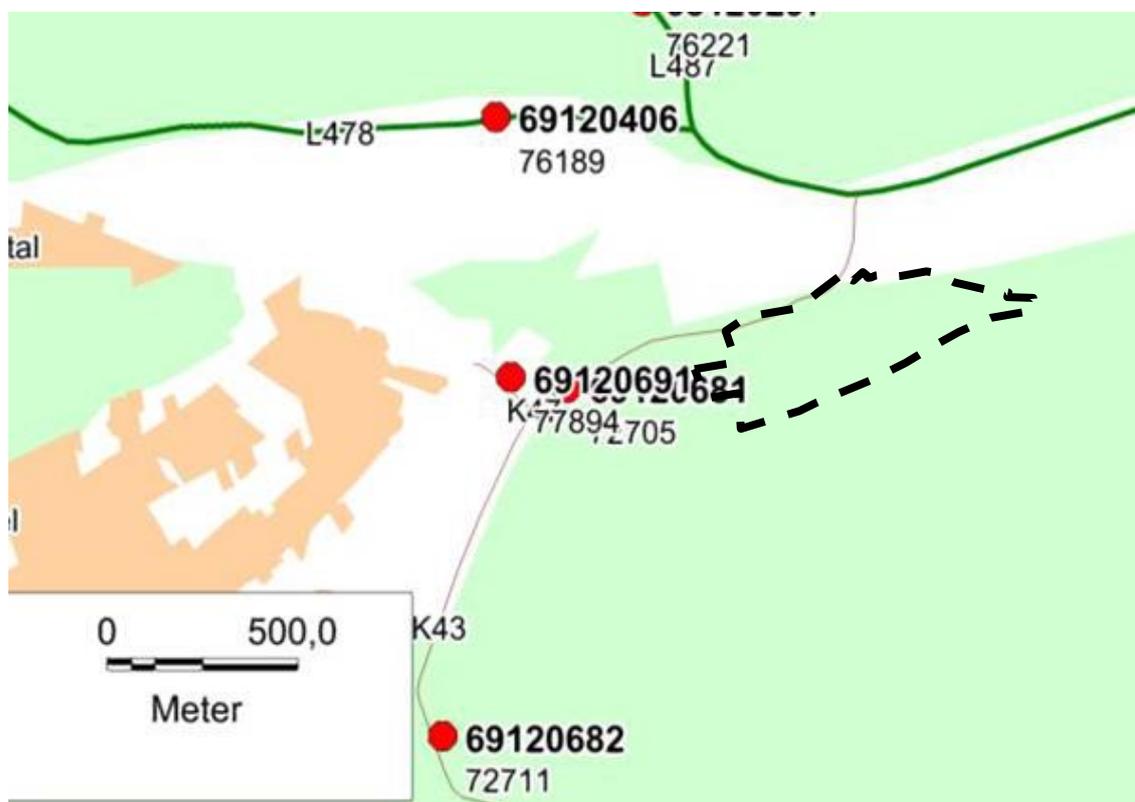


Abb. 6: Verkehrszahlen der K 43 Ludwigswinkel

Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe IV Betrieb LBM-Kaiserslautern, (Stand 2015)

- Messpunkt: 69120691 von 2014 mit einem DTV (KFZ) von 1.226 KFZ/d und einem DTV (SV) von 28 FZ/d.
- Messpunkt: 69120681 von 2014 mit einem DTV (KFZ) von 1.648 KFZ/d und einem DTV (SV) von 41 FZ/d.
- Messpunkt: 69120682 von 2012 mit einem DTV (KFZ) von 557 KFZ/d und einem DTV (SV) von 13 FZ/d.

5.2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt westlich der Kreisstraße der „Mühlweiher“, der touristisch als Badesee genutzt wird.

Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Saarbach (Gewässer III. Ordnung), der nördlich der Plangebietsgrenze aus dem Mühlweiher abfließt und die Kreisstraße mittels Durchlass unterquert. Die Gewässergüte wird als „gering belastet“ eingestuft. Die Gewässerstrukturgüte ist im Querungsbereich der Kreisstraße als „sehr stark verändert“ und im weiteren Verlauf in Richtung Osten als „deutlich verändert“ dargestellt.

Etwa 50 m südlich der Querung des Saarbaches befindet sich ein weiterer Abfluss aus dem Mühlweiher. An dieser Stelle existiert am westlichen Straßenrand ein Absturz, über den das Oberflächenwasser einen namenlosen Graben und somit das Plangebiet erreicht. Der namenlose Graben verläuft in Richtung Osten und mündet nach ca. 100 m in den Saarbach. Gewässergüte und Gewässerstrukturgüte sind für diesen Graben nicht erfasst.

Am westlichen Ende des Plangebietes führt ein dort unterirdisch verlaufender Graben – der so genannte Mühlgraben – in das Plangebiet hinein. Dieser verläuft zwischen dem Wohngebäude und dem ehemaligen Sägewerk hindurch. In seinem weiteren Verlauf in Richtung Osten ist er nicht überbaut oder verrohrt. Gewässergüte und Gewässerstrukturgüte sind für den Mühlgraben nicht bestimmt.

Zwischen dem namenlosen Graben und dem Mühlgraben liegen östlich der Plangebietsgrenze mehrere aufgegebene Fischteiche.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

5.3 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes bzw. in seiner Umgebung sind verschiedene Schutzgebiete vorhanden:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- FFH-Gebiet „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (FFH 6812-301): Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass es durch den Bebauungsplan nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kommt.
- VSG-Gebiet „Pfälzerwald“ (VSG 6812-301): Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass es durch den Bebauungsplan nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des VSG-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kommt.
- Naturpark Pfälzerwald: Der Schutzzweck des Naturparkes wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- Schutzwürdiges Biotop „Saarbachtal westlich Fischbach“ (BK-6912-0200-2007): Die innerhalb des Bebauungsplan liegenden Teilflächen werde nicht durch Bau- oder Verkehrsflächen überplant. Die Flächen nach § 30 und/oder die FFH-Lebensraumtypen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Beeinträchtigungen des Schutzwürdigen Biotopes sind nicht zu erwarten.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Naturschutzgebiet „Fauertal“ (NSG-7340-065)
- Naturschutzgebiet „Am Saarbacher Mühlweiher“ (NSG-7340-056)
- Naturschutzgebiet „Klößweiher“ (NSG-7340-061)
- Naturschutzgebiet „Pfälzerwoog“ (NSG-7340-023)

Die im Umfeld des Bebauungsplanes liegenden Naturschutzgebiete werden in ihrem Schutzzweck durch die angestrebte städtebauliche Planung nicht beeinträchtigt.

Artenschutzrechtliche Belange

Mögliche Auswirkungen auf den Artenschutz sind, losgelöst von der Eingriffsregelung, zu betrachten.

Im Hinblick auf § 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ - Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, ergeben sich für den hier in Rede stehenden Planungsfall folgende Aspekte:

Aus dem Bereich der Fauna konnten mehr als 30 für den Artenschutz relevante Arten vorgefunden werden, wobei hier aus allen untersuchten Gruppen geschützte oder gefährdete Arten nachgewiesen wurden. Dabei sind auch einige „streng geschützte“ Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind.¹

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen

- Regelung der Rodungszeit für Gehölze
- Umsiedlung von Amphibien und Reptilien
- Schaffung von Ersatzquartieren
- Waldrefugium

werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht erfüllt und das Vorhaben ist nach artenschutzrechtlicher Sicht zulässig. Es sind keine Befreiungen nach § 67 BNatSchG erforderlich.

¹ L.U.P.O.: Faunistische Erfassung und Bewertung zum Artenschutz – B-Plan „Ferienhausgebiet am Saarbacherhammer“ Gemeinde Ludwigswinkel, Stand 29.06.2017

5.4 Rahmenbedingungen der Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch vorhandene Wasserleitungen.

Brandwasser

Die Versorgung mit Brandwasser erfolgt über den Trinkwasseranschluss von Ludwigswinkel und über den direkt an das Plangebiet angrenzenden Mühlweiher.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem erfolgen. Dabei wird das Schmutzwasser aus dem ganzen Gebiet in den vorhandenen Kanal abgeleitet und über ein Pumpwerk in das Abwassernetz Ludwigswinkel gepumpt. Über das Pumpwerk wird sämtliches anfallendes Abwasser in die Abwasserreinigungsanlage Ludwigswinkel geleitet und dort behandelt.

Regenwasser

Für die Oberflächenentwässerung ist es gemäß § 2 des Landeswassergesetzes (LWG) oberstes Ziel, das von versiegelten Flächen abfließende Regenwasser direkt auf den Grundstücken zu versickern, zurückzuhalten oder zu verdunsten.

Bezüglich der Regenwasserbehandlung im Gebiet ist es Ziel, das anfallende Regenwasser im Baugebiet komplett zu versickern, zurückzuhalten oder zu verdunsten. Hierzu werden auf den einzelnen Grundstücken Zisternen oder flach ausgebildete Mulden vorgesehen.

Damit die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes möglichst gering gehalten wird, werden im Bebauungsplan zudem Festsetzungen über die Befestigung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und die Bodenversiegelung getroffen. Damit wird auch den Forderungen des landespflegerischen Planungsbeitrages nach einem geringen Versiegelungsgrad Rechnung getragen.

Zur Gewährleistung der Ver- und Entsorgung des Gebietes werden im Bebauungsgebiet für neu herzustellende Ver- und Entsorgungsleitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger ausgesprochen. Die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt soweit als möglich in Verkehrsflächen oder dafür vorgesehenen Leitungstrassen.

Elektrizität, Telekommunikation, Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen Elektrizität und Telekommunikation sowie ggf. Gas kann durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

5.5 Altablagerungen/Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung der Flächen in weiten Teilen von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen. Altablagerungen und/oder Altlasten kommen gemäß der durchgeführten Bodengutachten ebenfalls vor:

- *Im Zuge der Feldarbeiten wurde festgestellt, dass die Dächer der Fabrikhalle und mehrerer Außenlager/Schuppen mit Asbestzement eingedeckt waren. Diese finden sich auch lose auf dem Gelände. Hier ist auf einen ordnungsgemäßen Rückbau bzw. Entfernung und Entsorgung zu achten.*
- *Oberflächlich wurden auf dem Gelände abgelagerte Autowracks und teilweise behandelte Hölzer festgestellt. Hier sollte ebenfalls auf eine ordnungsgemäße Entsorgung geachtet werden.*
- *Aufgrund der Gegebenheiten liegt aus gutachterlicher Sicht lokal eine Gefährdung im Wirkungspfad Boden-Mensch vor (Bereich der Hof- und Lageflächen südlich des Hauptgebäudes auf dem Gelände des Sägewerkes). Durch weiterführende Maßnahmen wie z.B. Abtrag des kontaminierten Materials oder Einbau einer Grabsperrwand und Auftrag unbelasteten Materials kann die Gefährdung beseitigt werden.*
- *Nach den Beurteilungswerten des ALEX-Merkblattes 13 sind die punktuell vorliegenden Schadstoffgehalte (MKW) als gering einzustufen, die Mobilität wird als gering bis mittel geschätzt. Im Bereich der Bohrungen konnte bis zur Endteufe kein Grund-, Schicht- oder Stauwasser festgestellt werden, sodass von einer Schutzfunktion zum Grundwasser von mindestens 1,50 m ausgegangen werden kann, der Boden weist jedoch eine gute Durchlässigkeit auf.
Eine Grundwassergefährdung im Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist daher nicht auszuschließen. Bei einer Versiegelung der Oberfläche kann der Eintrag an Sickerwasser in die Schadstoffquelle vermindert werden, hierzu liegen jedoch keine Informationen zur Ausführung vor.*

5.6 Kultur- und Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Kulturdenkmäler oder Denkmalzonen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren mehrere Leitungen der Pfalzwerke sowie Ver- und Entsorgungsleitungen der VG-Werke Dahner Felsenland.

Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen.

5.7 Sonstiges

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

6 Darlegung zum städtebaulichen Konzept

6.1 Städtebauliche Zielvorgaben

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

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

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die Sanierung und Umgestaltung und damit die städtebauliche Wiedereingliederung einer seit Jahren existierenden Gewerbebrache. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien sowie die Belange der Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei möglichst geringer Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment Nah- und Grundversorgung sowie der Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

6.2 Erläuterung der Planung

6.2.1 Städtebauliches Konzept

Grundlage des von BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes ist ein durch das in Ludwigswinkel ansässige Architekturbüro Mehr erarbeitetes städtebauliches Konzept und ein daraus entwickelter Bebauungsplanentwurf aus 2013 und 2014. Für diesen Bebauungsplanentwurf des Architekturbüros Mehr wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht eingeleitet.

Der Gemeinderat von Ludwigswinkel hat in seiner 18.03.2016 den von BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, erarbeiteten Bebauungsplanentwurf angenommen.

Nach Durchführen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde dieser Entwurf aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der geänderten Planungsabsicht des Investors angepasst. Der Geltungsbereich hat sich verkleinert und auf die Bebauung innerhalb des Waldes wurde weitgehend verzichtet.

Der Entwurf sieht vor, die Gewerbebrache des alten Sägewerks „Saarbacherhammer“ als attraktive Ferienanlage mit der notwendigen Infrastruktur im Sinne eines Sondergebietes, das der Erholung dient zu entwickeln. Dabei sollen die bestehenden Wohngebäude mit der jeweiligen Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ (**WR**) gesichert werden. Auch die Wahrung des historischen Wertes der „Kernzone Altes Sägewerk“ soll gesichert werden, indem sie im Sinne eines touristischen Mittelpunktes als Sondergebiet (**SO2**) festgesetzt wird. Der Bereich mit seinem unterschiedlichen Gebäudebestand an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie all seinen Nebengebäuden, soll möglichst erhalten, saniert und wiederhergestellt werden. Das Sägewerk soll im Sinne eines Modellprojektes „Sägewerk früher“, zu touristischen Zwecken teilweise reaktiviert werden.

Der restliche Bereich des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ teilt sich in zwei SO-Bereiche auf. Sie unterscheiden sich im Wesentlichen durch die festgesetzte Grundfläche der Ferienhäuser. Folgende planerische Vorstellungen sind zu nennen:

- **SO1:** hier sollen bis zu 12 Ferienhäuser zu beiden Seiten der privaten Verkehrsfläche entstehen. Ein möglichst geringer Eingriff in die vorhandene Landschaft soll durch eine geringe Grundfläche der Gebäude sowie durch einen geringen Versiegelungsgrad der Grundstücksflächen gewährleistet werden. Parkmöglichkeiten sind über private Parkflächen, die dem SO1-Gebiet zugewiesen sind, gesichert.
- **SO3:** es sollen in der Summe aller SO3-Gebiete bis zu 27 neue Ferienhäuser entstehen. Sie sind möglichst an die vorhandene Topografie anzupassen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die private bzw. öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich. Direkte Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken sind nicht möglich. Demnach werden Parkmöglichkeiten über private Parkflächen, die dem SO3-Gebiet zugewiesen sind, gesichert. Diese liegen an der westlichen Einfahrt zum Ferienhausgebiet. In allen restlichen SO3-Gebieten können Stellplätze auf den Grundstücken errichtet werden.
- Insgesamt sind bei der Überplanung als Ferienhausgebiet wesentliche Faktoren zu beachten, wie beispielsweise eine möglichst geringe Versiegelung, eine möglichst weitreichende Einbindung in die bestehende Landschaft und die Erhaltung vorhandener wertvoller Grünstrukturen. Damit soll der Zielsetzung des „naturnahen Urlaubserlebnisses“ und einer „nachhaltigen Bebauung unter besonderer Beachtung

der ökologischen Gesichtspunkte“ Rechnung getragen werden. Auch die Erschließungswege sind möglichst unversiegelt und wasserdurchlässig auszuführen.

Das gesamte Sondergebiet soll zur Stärkung des touristischen Angebots des Ferienortes Ludwigswinkel durch eine attraktive, der Erholung dienenden Ferienanlage am Mühlweiher beitragen. Bei der Errichtung dieses Ferienhausgebietes kommt der „Naturnahen Erholung“ eine wesentliche Bedeutung zu. Dem Ziel des möglichst geringen Eingriffs in vorhandene natürliche Gegebenheiten und die größtmögliche Erhaltung der Grünstrukturen wird durch verschiedene Festsetzungen (bezüglich Befestigung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Bodenversiegelung) Rechnung getragen.

6.2.2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Die heutige und auch zukünftige Erschließung des Gebietes erfolgt anhand von zwei Anbindungen an die Kreisstraße K 43. Im Norden liegt eine befestigte Zufahrt, die unmittelbar in die „Kernzone Altes Sägewerk“ führt. Diese soll zunächst durch eine 10-m lange öffentliche Zufahrt die Erreichbarkeit und Nutzungsmöglichkeit der künftigen Angebote der Kernzone „Altes Sägewerk“ gewährleisten. Vor allem um unnötigen Verkehr zu vermeiden und den Erholungsfaktor des Ferienhausgebietes zu wahren, wird die Straße im weiteren Verlauf als Privatstraße zu den Ferienhäusern geführt. Am Beginn des östlichen Waldrandes endet sie als Wendehammer. Unmittelbar angrenzend führt ein bestehender Wirtschaftsweg weiter durch den Wald.

Die im Westen befindliche geschotterte Zufahrt erschließt derzeit die dort angrenzenden Wohngebäude. Diese Zufahrt soll künftig als öffentliche, verkehrsberuhigte Straße durch das Gebiet führen, die an der Waldfläche im Osten mit einem Wendehammer abschließt und dort durch einen parallel am Waldrand entlang laufenden Fußweg mit der nördlichen Privatstraße verbunden wird. Sie soll sowohl die Erschließung der westlich als auch der zentral liegenden Wohngebäude und Ferienhäuser sichern.

Die innere Erschließung soll weiterhin durch unversiegelte Fuß- und Fahrwege erfolgen.

7 Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen werden die vier bestehenden Wohngebäude innerhalb des Plangebiets gemäß § 3 BauNVO als **Reines Wohngebiet (WR)** sowie die sonstigen Fläche nach § 10 Abs. 4 BauNVO als **Sondergebiete**, die der Erholung dienen (SO), festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 3 BauNVO bzw. § 10 Abs. 4 BauNVO entspricht. Durch die getroffenen Modifikationen/Nutzungsausschlüsse gegenüber dem Regelungsinhalt des § 3 BauNVO bzw. § 10 BauNVO wird der allgemeine Nutzungszweck des Reinen Wohngebiets bzw. des Sondergebietes nicht in Frage gestellt

Für den Bereich der Reinen Wohngebiete werden folgende Bestimmungen getroffen:

- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig. Diese Nutzung wird aufgrund des umliegenden Ferienhausgebietes an dieser Stelle prinzipiell als geeignet angesehen.
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Dies erfolgt zum einen zum Schutz des Plangebiets vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen - insbesondere in Anbetracht der Größe der zu überplanenden Fläche - zum anderen werden diese Nutzungen an anderer Stelle prinzipiell als geeigneter angesehen.
- In den WR-Gebieten sind zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für den Bereich der Sondergebiete werden folgende Bestimmungen getroffen:

„Ferienhausgebiete“ - SO1 und SO3

Nach § 10 Abs. 2 BauNVO muss bei der Festsetzung von Sondergebieten, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung des Gebiets angegeben werden. Daher erhalten die mit **SO1 und SO3** gekennzeichneten Gebiete die Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“. Sie dienen der Unterbringung nicht dauerhaft genutzter Ferienhäuser. Die Nutzung ist daher auf naturbezogenes Tages- und Kurzzeitwohnen beschränkt.

- Zulässig für die Bereiche der Sondergebiete **SO1 und SO 3** sind nur Ferienhäuser, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Die Nutzung ist auf naturbezogenes Tages- und Kurzzeitwohnen zu beschränken. Es dient demnach dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Dabei sind in den Gebieten **SO1 und SO3** Ferienhäuser in Form von Einzelhäusern für temporäre Übernachtungen zulässig. Die Festsetzungen zu den SO-Gebieten erfolgen unter der Prämisse einer „naturnahen Erholung“ im Ferienhausgebiet.

- Auch die Beschränkung der Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Stellplätzen nach § 12 BauNVO dient dem möglichst geringen Grad an Versiegelung und damit gleichzeitig der Reduzierung von anfallende Oberflächenwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

In den **Ferienhausgebieten** sind untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO lediglich in den **SO3-Gebieten** zulässig. Um ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu vermeiden, sind die genannten Anlagen jedoch lediglich innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die auf privaten Grundstücksflächen gelegenen Fahrwege, die die Erschließungsstruktur des Plangebiets bilden, sind keine Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO.

- Stellplätze sind lediglich in den **SO3-Gebieten** innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das soll einem ungeordneten „Zuparken“ und „Zubauen“ der Grundstücke entgegen wirken.

Anlagen der zur Erschließung der einzelnen Ferienhaus-Anlagen erforderlichen Wege (wassergebunden, Schotter, Rasengitter, Rindenmulch, o.ä.) sind ebenfalls in den genannten Gebieten zulässig.

- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke sind in den Bereichen **SO1 und SO3** nur ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzungen erfolgen zum einen zum Schutz der Bereiche vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen, zum anderen wird die Nutzung an anderer Stelle prinzipiell als geeigneter angesehen.
- In den Gebieten **SO1** sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Dies dient einerseits dem Schutz der Bereiche vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen und andererseits der Erfüllung des Grundsatzes einer „möglichst geringen Versiegelung“ im SO-Gebiet.

- Für alle Ferienhausgebiete sind Ferienhäuser, die dem dauerhaften Wohnen dienen, unzulässig, da ein Ferienhausgebiet der Unterbringung nicht dauerhaft genutzter Ferienhäuser dient.

Sondergebiet SO2 „Kernzone Altes Sägewerk“

Das Sondergebiet **SO2** „Kernzone Altes Sägewerk“ soll ausschließlich der touristischen Versorgung insbesondere der Feriengäste der künftig umliegenden Ferienhäuser, aber auch der sonstigen Besucher dienen. Im Mittelpunkt steht die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, mit Sport- und Freizeitmöglichkeiten und mit Gebäuden zur Organisation und Verwaltung des Gebietes. Um dies zu erreichen sind folgende Einrichtungen zulässig:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften mit Außenterrasse sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhäuser dienen; Anlagen für die Verwaltung der Ferienhausgebiete; Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung; Stellplätze, Garagen und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, sonstige Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. Um einem ungeordneten „Zubauen“ und „Zuparken“ des Gebietes entgegenzuwirken sind untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf lediglich innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe; Maschinen- und Geräteschuppen; Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (beispielsweise auch Nebenanlagen für die Kleintierhaltung). Dies dient dem Erhalt des unterschiedlichen Gebäudebestandes des alten Sägewerks.
- Sonstige dem Gebiet zur touristischen Versorgung dienende nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Dies erfolgt zum Schutz des Plangebiets vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen.

Gemeinsame Bestimmungen für alle Sondergebiete SO1, SO2, SO3

Unzulässig sind innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete der Um- und Ausbau von Gebäuden zu Dauerwohnzwecken sowie die Umnutzung von Nebenanlagen in Wohnräume mit Ausnahme der oben aufgeführten Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, da ein Ferienhausgebiet der Unterbringung nicht dauerhaft genutzter Ferienhäuser dient.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), der Grundfläche der baulichen Anlage (GR), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der gestatteten Vollgeschosse geregelt.

▪ **Bestimmungen für die Reinen Wohngebiete – WR1 und WR2**

Aufgrund der bestehenden Bebauung in den Bereichen der WR-Gebiete wird die zulässige Grundfläche durch die jeweilige in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche begrenzt.

▪ **Bestimmungen für die Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ - SO1 und SO3**

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO werden die zulässigen Grundflächen (GR) in den Gebieten **SO1** und **SO3** gemäß folgender Tabelle festgesetzt:

Tabelle 1: Übersicht über die festgesetzte zulässige GR

Gebiet	Maximale GR für die Summe aller Hauptgebäude in der Summe aller jeweiligen Gebiete	Maximale GR je Hauptgebäude
SO1	480 m ²	40 m ²
SO3	2.160 m ²	80 m ²

Eine weitere Überschreitung durch versiegelte Flächen wie Terrassen, Wege und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist lediglich in den mit **SO3** gekennzeichneten Gebieten je Hauptgebäude um bis zu 20 m² zulässig. Ferner ist die Überschreitung lediglich innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Wege, Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und dergleichen sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen, sofern sie nicht versiegelt werden.

Die Festsetzungen sollen der Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und aufgelockerten Bebauung im Gebiet und damit auch der Möglichkeit, das anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet zurückzuhalten, zu versickern oder zu verdunsten gerecht werden.

▪ **Bestimmungen für das Sondergebiet SO2 „Kernzone Altes Sägewerk“:**

In dem Gebiet **SO2** „Kernzone Altes Sägewerk“ beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (**GRZ**) 0,3 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (**GFZ**) 0,6. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen einerseits die vorhandene Bebauung. Andererseits soll dem Bedarf an baulichen Ergänzungen für notwendige Anlagen der touristischen Versorgung Rechnung getragen werden.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der bestehenden Gebäude in den WR-Gebieten sowie in den Sondergebieten (SO2 „Kernzone Altes Sägewerk“ und SO3 „Ferienhausgebiet“) und um einen harmonischen Übergang zum Landschaftsbild zu erreichen, wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Plangebiet als Höchstmaß festgesetzt. In den zur freien Landschaft gelegenen Gebieten SO1 und SO3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf lediglich ein Vollgeschoss begrenzt.

7.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In **allen Gebieten, bis auf SO2** wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Ferner wird für alle Gebiete, ausschließlich des SO2-Gebietes, zum Erhalt des Charakters der bereits bestehenden Bebauung in den WR-Gebieten sowie zur Gewährleistung einer funktionsgerechten aufgelockerten Bebauung im Ferienhausgebiet und zur Gewährleistung des einheitlichen Bildes die Zulässigkeit auf Einzelhäuser begrenzt.

Im **SO2-Gebiet** ist eine abweichende Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt mit der Möglichkeit, Gebäude mit einer Länge auch von über 50 m zu errichten. Diese Festsetzung berücksichtigt einerseits die bereits vorhandene Bebauung sowie andererseits die Erweiterung der vorhandenen Bebauung durch Anbau.

Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke gewährleisten.

7.1.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung.

Die interne Erschließung des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht den Empfehlungen der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Ausgabe 2006) und sieht eine Hierarchie der Erschließungsanlagen vor:

- A: öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und einem Querschnitt von 6,0 m. Das untergeordnete Erschließungssystem hat den Charakter von Anliegerstraßen und wird entsprechend verkehrsberuhigt (Zone 7 km/h), d.h. als niveaugleiche Mischflächen, ausgebaut. Hierdurch wird eine hohe Aufenthaltsqualität bei gleichzeitig hoher Verkehrssicherheit gewährleistet.
- B: private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und einem Querschnitt von 6,0 m. Das untergeordnete Erschließungssystem hat den Charakter von Anliegerstraßen und wird entsprechend verkehrsberuhigt (Zone 7 km/h), d.h. als niveaugleiche Mischflächen, ausgebaut.

Hierdurch wird eine hohe Aufenthaltsqualität bei gleichzeitig hoher Verkehrssicherheit gewährleistet.

- C: Wirtschaftsweg: Dieser besteht bereits im Bestand und dient der Anbindung an die südlich angrenzenden Waldflächen
- D: Fußwege zur inneren Anbindung innerhalb des Plangebietes

Der durch die Neubebauung entstehende Parkraumbedarf wird auf den Grundstücken selbst oder auf den jeweiligen Sondergebietsflächen zugeordneten privaten Parkflächen abgedeckt.

7.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Der bestehende Trafo wird in die Planzeichnung übernommen.

7.1.6 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Der vorhandene Schmutzwasserkanal sowie die vorhandene Wasserleitung werden in die Planzeichnung übernommen.

7.1.7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Da den bestehenden Straßenverkehrsflächen der K 43 und ihren Entwässerungsanlagen kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden darf, soll die breitflächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der neuen Straßenverkehrsflächen in die privaten Grünflächen erfolgen. Als Pflegemaßnahmen sind eine einmalige Mahd pro Jahr und gegebenenfalls die Entfernung von aufkommenden Gehölzen durchzuführen.

7.1.8 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der Mühlgraben wird in die Planzeichnung übernommen.

7.1.9 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Der vorhandene Wald im Süden des Geltungsbereiches wird in die Planzeichnung übernommen.

7.1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. m. Nr. 25 BauGB)

Die Zulassung eines Eingriffs nach § 14 BNatSchG bedarf gem. § 15 BNatSchG vorab einer Darstellung der vorgesehenen Veränderungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Fachbeitrags Naturschutz. Er bildet die fachliche Grundlage zur Berücksichtigung von Eingriffen infolge der Bauleitplanung und stellt die Konzeption von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Sinne der §§ 13 bis 18 BNatSchG in Ergänzung mit § 7 LNatSchG RLP dar.

Zweck des Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung.

Das Landesnaturschutzgesetz verlangt die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Die wesentlichen Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen durch die gestattete Neuversiegelung, den Gehölzverlust sowie durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds.

Folgende landespflegerische Maßnahmen sind zum Ausgleich erforderlich und dienen damit auch der Umsetzung der im Fachbeitrag Naturschutz erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen:

- Vermeidung der Auswirkungen von Gehölzrodungen auf die Fauna: Die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen notwendige Rodung von Bäumen ist außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Rodungen außerhalb dieses Zeitfensters sind nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- Reduzierung der Versiegelung durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf den Stellplatzflächen: Die Bereiche der Stellflächen sind zur Reduzierung der Versiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, offenfugiges Pflaster) zu befestigen. Durch die Verwendung einer wasserdurchlässigen Befestigung für den Bereich der Stellplätze werden die Neuversiegelung und damit der Verlust von Flächen für die Versickerung in diesem Bereich reduziert.
- Dachbegrünung: Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird eine Dachbegrünung mit einer Schichtdicke von mindestens 10 cm empfohlen. Eine entsprechend hergestellte Dachbegrünung wird mit einem Rückhaltevolumen von 30l/m² versiegelter Fläche angerechnet.
- Beschränkung der Beleuchtung: Die Beleuchtung innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dies gilt insbesondere für eine nächtliche Anstrahlung von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu Werbezwecken. Das Anstrahlen der angrenzenden Waldbestände ist zu vermeiden. Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen für Insekten wird empfohlen, zur Außenbeleuchtung Insekten schonende Lichtquellen zu nutzen und ein nicht anlockendes Lichtspektrum zu wählen (z.B. Natriumdampf lampen).
- Vermeidung von Beeinträchtigungen gebäudebewohnender Fledermausarten: Falls an den bestehenden Gebäuden Veränderungen erfolgen sollen oder diese abgerissen werden, sind diese rechtzeitig vor einer möglichen Nutzung während des Frühlings und Sommers durch Fledermäuse auf geeignete Quartiere hin zu untersuchen. Die Quartiere sind rechtzeitig vor einem möglichen Bezug durch Fledermäuse im Frühjahr zu verschließen.
- Schutz angrenzender Gehölze und sonstiger Vegetationsflächen: Zum Schutz besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbe-

reich werden für die an die Arbeitsfelder angrenzenden Gehölzbestände Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 getroffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind für die an den Arbeitsbereich angrenzenden Gehölze Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä. zu treffen.

- Schutz des Oberbodens: Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschleifen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten. Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen.
- Tabuflächen für Baustelleneinrichtungen: Die Anlage von Baustelleneinrichtungen (Bauwagen, Materiallager, Maschinenstellplatz, etc.) darf nur innerhalb der Bauflächen bzw. auf bereits befestigten Flächen, nicht aber im Bereich der geplanten Grünflächen erfolgen.
- M1: Private Grünflächen: Das anfallende Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird in den privaten Grünflächen breitflächig zur Versickerung gebracht. Als Pflegemaßnahme ist eine einmalige Mahd pro Jahr und ggfs. die Entfernung von aufkommenden Gehölzen vor der Winterruhe (je nach Witterung ab Mitte August bis Mitte Oktober) durchzuführen.
- M2: Erhalt von Einzelbäumen: Die in der Planzeichnung gekennzeichneten markanten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu sichern. Bei Abgängigkeit sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.
- M3: Waldrefugium: Zur Kompensation der eintretenden Neuversiegelung und zum funktionalen Ausgleich der Beeinträchtigungen der Fauna ist auf Teilflächen des Flurstücks 486/36 und 485 ein Waldrefugium zu schaffen (Gesamtfläche: 25.690 m²). Der Wald ist aus der forstwirtschaftlichen Nutzung zu entnehmen. Eine natürliche Waldentwicklung mit Sicherung von Alt- und Totholz wird angestrebt. Verkehrssicherungsmaßnahmen an Waldwegen sind zulässig. Innerhalb des Waldrefugiums sind 5 Fledermausrundkästen anzubringen. Die Kästen sollten unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Seiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) geeigneter Bäume angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden. Die Kästen sind in mindestens 4 m Höhe anzubringen als Schutz vor Marder und Katzen.
- M4: Umsiedlung von Amphibien und Reptilien: Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sondergebietsflächen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien hin abzusuchen. Vorhandene Tiere sind durch sachkundige Personen einzufangen und auf geeignete Flächen in das Umfeld außerhalb der Bauflächen zu verbringen. Rückwanderungen sind durch das Aufstellen eines mobilen Schutzzaunes zu vermeiden.
- M5: Gestaltung der Grundstücke: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, auf Basis der Pflanzlisten im Anhang, vollständig zu

begrünen. Für jedes neu errichtete Ferienhaus ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die weiteren nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Sträuchern oder mit einer Gras-/Krauteinsaat (z.B. mit RSM 7.1.2 „Landschaftsrassen mit Kräutern“) zu begrünen. Bei Pflanzungen und Einsaaten ist standortgerechtes, zertifiziertes Pflanzmaterial/Saatgut zu verwenden. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

- M6: Schaffung von Fledermausquartieren: Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen und zur Aufwertung des Lebensraumes sind für Gebäude bewohnende Fledermausarten neue Quartiere zu schaffen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind innerhalb des Geltungsbereiches acht Fledermausflachkästen anzubringen. Die Kästen sollten unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Seiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) unterschiedlicher Gebäude angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind in mindestens 4 m Höhe anzubringen als Schutz vor Marder und Katzen.

Zusätzlich zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden keine Flächen oder Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs benötigt. Der Eingriff kann komplett innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

7.1.11 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Regel werden Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung in öffentlichen Straßen und Wegen verlegt. Die Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Versorgungsunternehmen ist hier dann nicht erforderlich. In Einzelfällen kann jedoch die Inanspruchnahme von privaten Flächen unvermeidbar sein. Für den Bau und Betrieb solcher Anlagen und Leitungen sind dann vertragliche Vereinbarungen zwischen den Versorgungsunternehmen und den Grundstückseigentümern abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten sowie ggf. Entschädigungsmodalitäten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese notariell beurkundeten Vereinbarungen (Gestattungsverträge) sind Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

Ist die Führung einer Ver- oder Entsorgungsleitung über ein Privatgrundstück zur Erschließung eines Baugebietes erforderlich, bereitet der Bebauungsplan die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche im Bebauungsplan vor. Zu seiner Wirksamkeit bedarf die getroffene Festsetzung noch der dinglichen Sicherung durch Grunddienstbarkeit/Baulast.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal sowie die vorhandene Wasserleitung verlaufen stellenweise über private Flächen. Zur Sicherung des Kanals und der Leitung wird hier im Bebauungsplan eine mit Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Dahner Felsenland zu belastende Fläche festgesetzt.

Auf dem privaten Fußweg wird eine mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt, um die durchgängige Anbindung der südlich des Plangebiets verlaufenden ausgewiesenen Wanderwege zu gewährleisten.

7.1.12 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufgrund der topografischen Situation sind zur Herstellung der internen Erschließungsstraßen in Teilbereichen Abgrabungen / Aufschüttungen erforderlich.

Um den Flächenabzug für die Straßenverkehrsflächen möglichst gering zu halten, wurde bestimmt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auch auf den Baugrundstücken zulässig sind. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Ludwigswinkel

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- Äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere in den Bereichen: Dach- und Fassadengestaltung sowie zur
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie zu Anlage und Gestaltung von Böschungen, Mauern und Stützmauern auf den Grundstücken sowie.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich u.a. an der bereits vorhandenen um Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen ab.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

7.3 Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 57 Abs. 4 LWG)

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken und vermindern somit den Eingriff in den Wasserhaushalt.

7.4 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die der Umsetzung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen dienen, zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, jedoch aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, sind als Hinweise ohne Festsetzungscharakter im Nachgang zu den Textfestsetzungen in Kapitel D abgedruckt.

Der getroffene Hinweis bezüglich der DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke dient der Information der Öffentlichkeit darüber, wie, wo oder über welche Bezugsquellen die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und Regelwerke eingesehen werden können.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

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

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

8.1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind überwiegend Grünflächen sowie zu Wohn- und touristischen Zwecken genutzte Flächen. Die Qualität der Erholung im Ferienhausgebiet wird demnach durch die vorhandenen umliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Auch die Erholungsqualität des künftig entstehenden Ferienhausgebietes wird durch die innerhalb des Plangebiets bestehende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Durch den generellen Ausschluss verschiedener Nutzungen wird dies auch in Zukunft sichergestellt.

Umgekehrt werden Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch das umliegende Ferienhausgebiet im Wesentlichen unterbunden durch die eingeschränkte Zulässigkeit bzw. den Ausschluss verschiedener Nutzungen.

8.1.2 Schallschutz

Eine gezielte schalltechnische Untersuchung wurde für den Bebauungsplan nicht durchgeführt. Die Kreisstraße K 43 weist nur niedrige Verkehrsbelastungszahlen auf. Zudem werden nur niedrige Geschwindigkeiten gefahren.

8.1.3 Altlasten

Zur Beurteilung der Gefährdung des Menschen wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung (ICP, Juni 2016) durchgeführt. Es liegt lokal eine Gefährdung im Wirkungspfad Boden-Mensch vor. Aus fachgutachterlicher Sicht sind zur Beurteilung und Eingrenzung der Kontaminationen bei der Umsetzung der Planung Detailuntersuchungen erforderlich.

8.1.4 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte erstellt.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem niedriges bis mäßiges Radonpotenzial (<40 kBq/m³) ermittelt wurde.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

8.2 Soziale und Kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung und Belange der Freizeit und Erholung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) i.V.m. der baurechtlichen Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Gemeinde Ludwigswinkel, als Teil des Biosphärenreservates Naturpark Pfälzerwald und als Gemeinde der Ferienregion Sauerthal, ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und gilt damit als beliebtes Urlaubsziel. Demnach ist es eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Gemeinde Ludwigswinkel, das touristische Angebot zu sichern.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Gemeinde positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage nach „Ferien in Ludwigswinkel“ Rechnung zu tragen.

8.3 Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment Nah- und Grundversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) i.V. m. der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit der Ausweisung des Sondergebiets „Kernzone Altes Sägewerk“ soll die funktionsgerechte Versorgung der Feriengäste sichergestellt werden.

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

Durch die teilweise bauliche Inanspruchnahme von Waldflächen sowie der derzeit als Lagerflächen genutzten Bereiche wird sich das Erscheinungsbild des Alten Sägewerkes verändern. Die Erweiterung der Siedlungsfläche bleibt aber in einem ortsbildverträglichen Rahmen. Zudem wird u.a. zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO.

Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

8.5 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Eine landespflegerische Bewertung des Bebauungsplanes erfolgte im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz (erstellt durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern). Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

Fachbeitrag und Umweltbericht kommen zu dem Ergebnis, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung sowie die landespflegerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches in Art und Umfang geeignet sind, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe auszugleichen.

Insgesamt stehen den rechnerisch ermittelten Eingriffen in den Boden durch Neuversiegelung von ca. 5.670 m², dem Gehölzverlust von 4.460 m² sowie den nicht quantifizierbaren Beeinträchtigungen der Fauna multifunktional angelegte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in einem Flächenumfang von 25.690 m² gegenüber.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Eingriff im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung bewältigt sein wird.

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

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

In diesem Zusammenhang wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen zu unterrichten sind. Des Weiteren erfolgt ein Hinweis, dass im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten sind. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Für die entwässerungstechnische Erschließung des Ferienhausgebietes ist eine Trennkanalisation vorgesehen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen vorhandenen Kanal, der es aus dem Gebiet ableitet und anschließend über ein Pumpwerk in das Abwassernetz in die Abwasserreinigungsanlage Ludwigswinkel ableitet und dort behandelt.

Bezüglich der Regenwasserbehandlung im Gebiet ist es Ziel, das anfallende Regenwasser im Baugebiet komplett zu versickern.

8.7 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch die Realisierung eines internen Erschließungssystems sowie der Anbindung des Plangebiets an die unmittelbar angrenzende K 43 werden Belange des Verkehrs ausreichend berücksichtigt. Das Baufenster innerhalb der Baufläche SO3 liegt in einem Abstand von 15 m zur Kreisstraße. Zudem sind in diesem Bereich keine Ein- und Ausfahrten von den einzelnen Grundstücken auf die Kreisstraße erlaubt.

Es ist davon auszugehen, dass das vorhandene Straßennetz, die durch die geplante bauliche Realisierung des Ferienhausgebietes entstehenden Verkehre problemlos aufnehmen kann, so dass Belange des Verkehrs nicht negativ beeinträchtigt werden.

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich bis auf die Grundstücke der bestehenden vier Wohngebäude in Besitz eines privaten Investors. Eine eventuell erforderliche Neuordnung der Grundstücke erfolgt gegebenenfalls auf privater Ebene.

9.2 Kosten der Bauleitplanung

Da es sich um ein Vorhaben auf privaten Flächen handelt, das durch einen Investor initiiert wurde, wird die Umsetzung der Planung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden von dem Investor getragen.

TEIL B: UMWELTBERICHT GEM. § 2 A NR. 2 BAUGB

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Im Sinne einer baurechlich beabsichtigten Abschichtung soll sich die Umweltprüfung nur auf das beziehen, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Hinweis im Zusammenhang mit der Neufassung des BauGB vom 03.11.2017:

Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden ist, nach der bisher geltenden Rechtsvorschrift abgeschlossen. In diesem Zusammenhang bestimmt § 245c BauGB ergänzend, dass, abweichend von § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB, Verfahren, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist.

Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.05.2016 eingeleitet wurde, wird der Umweltbericht unter Anwendung der vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften erstellt.

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans

Planerische Zielsetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet am Saarbacherhammer“ ist die Sanierung und Umgestaltung und damit die städtebauliche Wiedereingliederung einer seit Jahren existierenden Gewerbebrache. Die Planung sieht die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ bzw. „Kernzone Altes Sägewerk“ sowie eines Reinen Wohngebietes (WR) für die bereits vorhandenen Wohngebäude vor. (Gesamtgröße des Bebauungsplanes ca. 7,8 ha). Ergänzend hierzu werden Regelungen zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen.

Zur Beschreibung der maßgeblichen Festsetzungen für das Vorhaben wird auf die Ausführungen im ersten Teil der Begründung verwiesen.

1.2 Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

1.2.1 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsschutz und Ortsgestalt, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen,

Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das rheinland-pfälzische Naturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar.

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist insbesondere die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in seiner aktuellen Fassung i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG in seiner aktuellen Fassung beachtlich.

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus

- § 1 Abs. 5 BauGB: Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Danach sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere:
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:
 - Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
 - Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

- Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Nature 2000 Gebiet) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

1.2.2 Ziele aus einschlägigen Fachplänen

Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz (Stand August 2012) weist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus aus. Die Grünlandflächen bzw. Waldflächen sind als Sonstige Freiflächen bzw. Sonstige Waldflächen ausgewiesen.

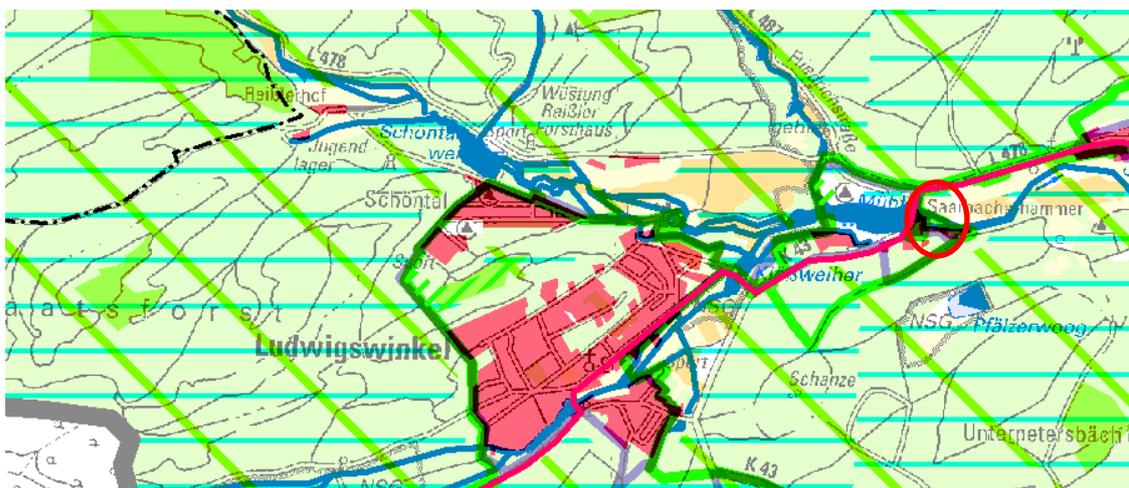


Abb. 1: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des ROP Westpfalz 2012

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland (Stand September 2012) stellt das Plangebiet als Sonderbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Schutzgebietsfläche dar.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit nur teilweise aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt, da für die vier bestehenden Wohngebäude die Ausweisung als Reines Wohngebiet vorgesehen ist.

Aus diesem Grund ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich erforderlich.

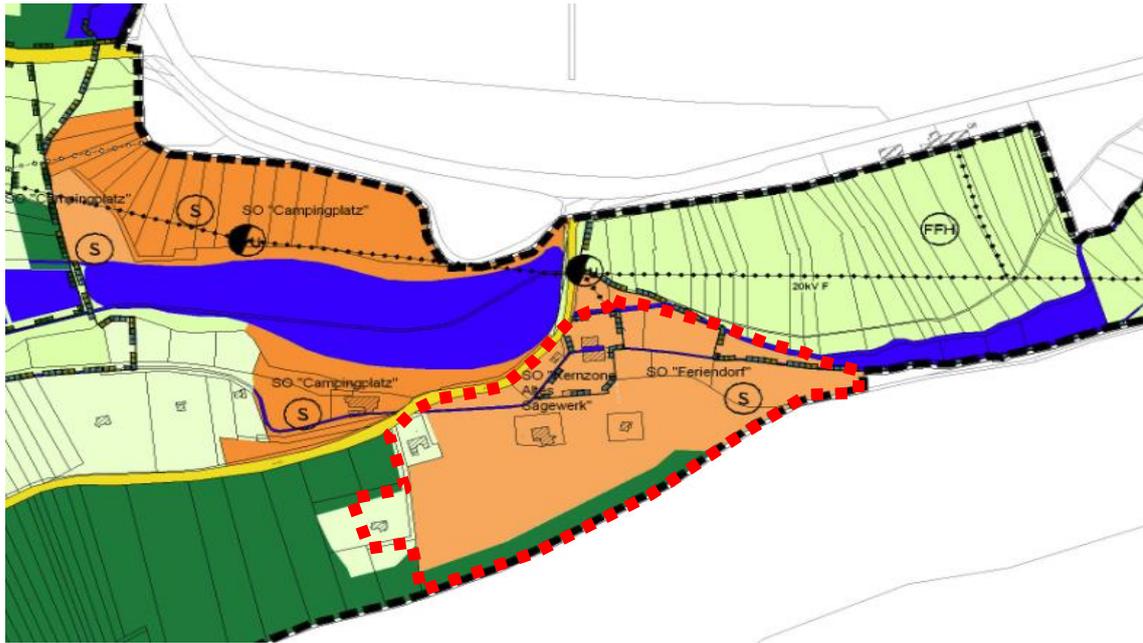


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland

Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Ferienhausgebiet am Saarbacherhammer“

Der Fachbeitrag Naturschutz greift die landespflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan auf und konkretisiert diese für den Planungsraum.

Die im Fachbeitrag Naturschutz getroffenen landespflegerischen Zielvorstellungen wurden - soweit möglich - in den Bebauungsplan übernommen.

2 Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Tiere und Pflanzen

In 2015 und 2016 wurde durch das Büro L.U.P.O. GmbH eine faunistische Erfassung und Ersteinschätzung von planungsrelevanten Tierarten durchgeführt sowie ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis (Ergebnis nur auszugsweise):

Aus dem Bereich der Fauna konnten mehr als 30 für den Artenschutz relevante Arten vorgefunden werden, wobei hier aus allen untersuchten Gruppen geschützte oder gefährdete Arten nachgewiesen wurden. Dabei sind auch einige „streng geschützte“ Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind.

Aufgrund der Heterogenität an interessanten Biotopstrukturen in dem Gebiet, die auf engem Raum miteinander verschachtelt sind (Tümpel, Bachlauf, Blütenreiche Brache, Altholzstapel, Hecken und Gehölze, Gebäude etc.) stellt es auch für viele Arten einen wichtigen Nahrungslebensraum und Trittsteinbiotop dar. Das ist besonders bedeutsam, da im direkten Umfeld nach § 30 pauschal geschützte Biotope und nationale bzw. internationale Schutzgebiete vorhanden sind (NSG, FFH- und VS-Gebiete).

Es konnte aus artenschutzrechtlicher Sicht aber keine wirkliche "k.o.-Art(en)" direkt im Gebiet nachgewiesen werden, jedoch lässt die Diversität an Arten in diesem Gebiete und dessen Lage - praktisch gänzlich umgeben von Schutzgebieten - eine Bebauung aus Artenschutzsicht durchaus problematisch erscheinen.

[...]

Bei der Realisierung einer Bebauung müssten auf jeden Fall eine größere Zahl an Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden, um die negativen Folgen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

[...]

Spezielle CEF-Maßnahmen erscheinen zum bisherigen Zeitpunkt nicht notwendig.

Der Bestand an Biotopstrukturen wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfasst.

Das etwa 7,8 ha große Planungsgebiet liegt außerhalb der Ortslage von Ludwigswinkel direkt an der Kreisstraße K 43 im Ortsteil Saarbacherhammer. Westlich der Kreisstraße liegt der „Mühlweiher“, der touristisch als Badesee genutzt wird. An seinem Nordufer liegt ein Campingplatz, am Südufer ein Gastronomie- und Hotelbetrieb.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist durch die Gewerbebrache des alten Sägewerkes mit Hallen/Schuppen sowie Lagerflächen geprägt. In dem bestehenden Wohngebäude befindet sich eine Praxis für Physiotherapie. Im südlichen Bereich dominieren Waldflächen das Erscheinungsbild. Innerhalb der Waldflächen sind 4 Wohnhäuser mit dazugehörigen Gartenflächen vorhanden.

Die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind nach Biotopwertverfahren folgendermaßen einzustufen:

- Stufe IV (hoch): Eichenwald
- Stufe III (mittel): Waldrand, Baumgruppen, Einzelbäume, Ufergehölz entlang des Mühlgrabens, Mühlgraben (offen), unversiegelte Lagerflächen des ehemaligen Sägewerkes
- Stufe II (gering) Mühlgraben (verrohrt), Ziergärten, rasenartige Wiesenfläche entlang der K 43, Hofbereich mit geringem Versiegelungsgrad
- Stufe I (sehr gering) Straßen, Wege, Siedlungsflächen.

2.1.2 Schutzgebiete und geschützte Arten

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des FFH-Gebietes „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (FFH 6812-301) sowie teilweise innerhalb des VSG-Gebietes „Pfälzerwald“ (VSG 6812-401).

Für die beiden Natura 2000-Gebiete wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG erstellt. Diese überprüft die Verträglichkeit der angestrebten Planung mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete. Als Ergebnis dieser Verträglichkeitsprüfung lässt sich festhalten, dass es durch den Bebauungsplan nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kommt.

Naturschutzgebiete sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im Umfeld liegen vier Naturschutzgebiete, deren Schutzzweck nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Pfälzerwald. Dabei ist im engeren Plangebiet eine Entwicklungszone und im weiteren Plangebiet eine Pflegezone des Naturparks vorhanden. Die Grenzen des Naturparks sind deckungsgleich mit denen des Biosphärenreservates Naturpark Pfälzerwald. Der Schutzzweck des Naturparks wird nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Untersuchungsraum sind keine weiteren Schutzgebiete wie Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt teilweise das schutzwürdige Biotop „Saarbachtal westlich Fischbach“ (BK-6912-0200-2007). Teilbereiche dieses schutzwürdigen Biotopes sind zudem als § 30-Flächen und/oder FFH-Lebensraumtypen erfasst. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Flächen des schutzwürdigen Biotopes werden nicht durch Bauflächen oder Verkehrsflächen überplant.

Geschützte Pflanzen

Gezielte vegetationskundliche Untersuchungen fanden nicht statt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Gutachten ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Plangebiet. Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Vorkommen von geschützten Pflanzen nicht zu erwarten.

Geschützte Tierarten

Es fanden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen statt. Zur Vermeidung von Wiederholungen s. oben Punkt 2.1.1.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht erfüllt und das Vorhaben ist nach artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

2.1.3 Geologie, Boden und Relief

Der geologische Untergrund wird in den höher gelegenen Flächen des Untersuchungsgebietes aus Sandsteinen des Unteren Buntsandsteines (Trifels-Schichten) gebildet. Die tiefer gelegenen Bereiche im Umfeld der Gewässer sind auf Abschwemm-Massen des Quartärs aufgebaut.

Die Bodenart ist für die Grünlandbereiche als lehmiger Sand angegeben. Für die bebauten und bewaldeten Flächen werden keine Angaben zur Bodenart gemacht.

Das Plangebiet liegt auf Geländehöhen zwischen 225 m ü. NN am Mühlgraben und 269 m ü. NN im Wald an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Der Bereich des ehemaligen Sägewerkes bewegt sich auf einem beinahe ebenen Geländeniveau. Das Gelände steigt zu den bestehenden Wohngebäuden im Wald stellenweise stark an. Teilweise sind ausgeprägte Hangkanten vorhanden.

2.1.4 Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung der Flächen in weiten Teilen von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen. Altablagerungen und/oder Altlasten kommen gemäß der durchgeführten Bodengutachten (ICP, einzelne Ergebnisse siehe in den Gutachten) ebenfalls vor.

2.1.5 Wasserhaushalt

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt westlich der Kreisstraße der „Mühlweiher“, der touristisch als Badesee genutzt wird.

Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Saarbach (Gewässer III. Ordnung), der nördlich der Plangebietsgrenze aus dem Mühlweiher abfließt und die Kreisstraße mittels Durchlass unterquert. Die Gewässergüte wird als „gering belastet“ eingestuft. Die Gewässerstrukturgüte ist im Querungsbereich der Kreisstraße als „sehr stark verändert“ und im weiteren Verlauf in Richtung Osten als „deutlich verändert“ dargestellt.

Etwa 50 m südlich der Querung des Saarbaches befindet sich ein weiterer Abfluss aus dem Mühlweiher. An dieser Stelle existiert am westlichen Straßenrand ein Absturz, über den das Oberflächenwasser einen namenlosen Graben und somit das Plangebiet erreicht. Der namenlose Graben verläuft in Richtung Osten und mündet nach ca. 100 m in den Saarbach. Gewässergüte und Gewässerstrukturgüte sind für diesen Graben nicht erfasst.

Am westlichen Ende des Plangebietes führt ein dort unterirdisch verlaufender Graben – der so genannte Mühlgraben – in das Plangebiet hinein. Dieser verläuft zwischen dem Wohngebäude und dem ehemaligen Sägewerk hindurch. In seinem weiteren Verlauf in Richtung Osten ist er nicht überbaut oder verrohrt. Gewässergüte und Gewässerstrukturgüte sind für den Mühlgraben nicht bestimmt.

Zwischen dem namenlosen Graben und dem Mühlgraben liegen östlich der Plangebietsgrenze mehrere aufgegebene Fischteiche.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Fachgutachten durch das Büro ICP erstellt. Die Ergebnisse können diesem Gutachten entnommen werden.

2.1.6 Luft / Klima

Die bestimmenden Wetterdaten sehen wie folgt aus:¹

Mittlere Lufttemperatur/Jahr	7 bis 8 °C
Mittlere Januartemperatur	-1 bis 0 °C
Mittlere Julitemperatur	16 bis 17 °C
Mittlere Niederschlagssummen/Jahr	850 mm bis 900 mm

Im Plangebiet befinden sich im Übergangsbereich zwischen Offenland/Wald und dem besiedelten Bereich. Die Offenland- und Gewässerflächen sorgen für eine Kaltluftproduktion und die Gehölzbestände sowie der Wald dienen der Frischluftproduktion sowie als Filter für Schadstoffe. Das Plangebiet befindet sich jedoch insgesamt in einem Bereich mit geringer thermischer Belastung.

Die Gemeinde Ludwigswinkel ist als Luftkurort anerkannt.

2.1.7 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Westlich der Kreisstraße liegt der „Mühlweiher“, der touristisch als Badensee genutzt wird. An seinem Nordufer liegt ein Campingplatz, am Südufer ein Gastronomie- und Hotelbetrieb.

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend verlaufen mehrere ausgewiesene Wanderwege der Urlaubsregion „Dahner Felsenland“. Die Gemeinde Ludwigswinkel ist anerkannter Luftkurort und weist eine hohe Anzahl an Ferienunterkünften auf.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird einerseits durch die bestehenden, zum Teil sanierungsbedürftigen Gebäude, andererseits durch sehr reich und abwechslungsreich strukturierte Flächen wie die Gehölzbestände entlang der Gewässer und den wertvollen Eichenwald geprägt.

Die bewaldeten Bergrücken mit einzeln herausragenden Felsformationen begrenzen in alle Himmelsrichtungen den Blick.

2.1.8 Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Funktionen „Wohnen und Aufenthalt“ geknüpft sind, sind im vorliegenden Planungsfall insbesondere die Wirkfaktoren Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Altlasten zu betrachten.

Lärm

Schalltechnische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

¹ Planung Vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Südwestpfalz, Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, 1997

Altlasten

Zur Beurteilung der Gefährdung des Menschen wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung (ICP, Juni 2016) durchgeführt. Es liegt lokal eine Gefährdung im Wirkungspfad Boden-Mensch vor. Aus fachgutachterlicher Sicht sind zur Beurteilung und Eingrenzung der Kontaminationen Detailuntersuchungen erforderlich.

Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte erstellt.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem niedriges bis mäßiges Radonpotenzial (<40 kBq/m³) ermittelt wurde.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren mehrere Leitungen der Pfalzwerke sowie Ver- und Entsorgungsleitungen der VG-Werke Dahner Felsenland.

Die vorhandenen Leitungen müssen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1.1 Prognostizierte Auswirkungen bei Plandurchführung

Mit Durchführung der Planung sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen:

- Beeinträchtigung/Zerstörung von Böden durch Abgrabungen und Aufschüttungen, Versiegelung und Verdichtung.
- Lärm, Erschütterungen und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase.
- Visuelle Beeinträchtigungen während des Baubetriebs
- Biotop- und Lebensraumverlust
- Potentielle Gefährdung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser

Anlagenbedingte Wirkungen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung.
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung.
- Änderung des Lokalklimas durch die aufheizende Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen.
- Biotop- und Lebensraumverlust.
- Überprägung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Zunahme von Emissionen (z.B. CO₂) aus Heizungen und Betriebsvorgängen.
- Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch den Straßenverkehr.

2.2.1.2 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter

Die Umsetzung des geplanten Wohngebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Als wesentlicher Konflikt sind die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen und der Verlust von Waldflächen und Gehölzstrukturen anzuführen.

Diese lassen sich durch landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kompensieren.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

- Tiere und Pflanzen
Mit Umsetzung der geplanten Nutzung als Feriendorf kommt es zu einem (Teil-) Lebensraumverlust für die heimische Tierwelt. Dieser Eingriff ist als erheblich einzustufen, kann durch entsprechende Maßnahmen aber kompensiert werden.

In Bezug auf das Artenschutzrecht kommt es zu Beeinträchtigung von geschützten Arten. Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

- **Schutzgebiete und geschützte Arten**
Auswirkungen auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
Geschützte Arten sind von der Planung betroffen. Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.
- **Boden**
Durch die Erschließung des Gebietes und den Bau der Ferienhäuser inkl. der Anlage von Stellplätzen, Verkehrsflächen und Nebenanlagen ist von einer maximalen Neuversiegelung von insgesamt 5.670 m² auszugehen.
Dies hat den Verlust und die Überformung von biologisch aktiver Bodenfläche und seiner natürlichen Bodenfunktionen sowie dem Verlust als Vegetationsstandort und Lebensraum zur Folge.
Weitere Beeinträchtigungen des Bodens entstehen durch Befahren, insbesondere Bodenverdichtung, Aufschüttungen sowie durch Abgrabungen. Die Auswirkungen sind im Bezug auf das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen, können durch die landespflegerischen Maßnahmen aber kompensiert werden.
- **Wasser / Wasserhaushalt**
Durch die Neuversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und zu einer verringerten Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, können durch die landespflegerischen Maßnahmen aber kompensiert werden. Werden beim Bau der Ferienhäuser Grundwasser führende Schichten tangiert, besteht eine potentielle Gefährdung, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.
Oberflächenbefestigungen sind mit versickerungsfähigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 herzustellen.
Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Fachgutachten durch das Büro ICP erstellt. Die Ergebnisse können diesem Gutachten entnommen werden.
- **Luft / Klima**
Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch die Bebauung kleinklimatisch zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur und zu einer zusätzlichen Aufheizung der Luft. Die Windgeschwindigkeit der bodennahen Luftschichten nimmt ab. Diese kleinräumigen Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen und treten nur lokal auf.
- **Orts- und Landschaftsbild / Erholung**
In Hinblick auf das Landschafts- / Ortsbild führt die vorliegende Planung zu einer Veränderungen durch Überbauung und Gehölzverlust und zu einem neuen Erscheinungsbildes des Saarbacherhammers. Die Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, können durch die landespflegerischen Maßnahmen aber kompensiert werden. Nach Umsetzung des Feriendorfes mit einem touristischen Zentrum ist von einer Aufwertung des Geländes hin zu einer Anlage mit Erholungsfunktion auszugehen.

- **Mensch**
Zur Beurteilung der Gefährdung des Menschen wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung (ICP, Juni 2016) durchgeführt. Es liegt lokal eine Gefährdung im Wirkungspfad Boden-Mensch vor. Aus fachgutachterlicher Sicht sind zur Beurteilung und Eingrenzung der Kontaminationen Detailuntersuchungen erforderlich.
Schalltechnische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- **Kultur- und Sachgüter**
Es sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich bestehende Leitungen unterschiedlicher Versorger. Die vorhandenen Leitungen müssen in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird teilweise die Neuplanung von der Versorgung des Gebietes dienenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich.

2.2.1.3 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Für das Gebiet sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans Auswirkungen in folgendem Umfang und folgender Erheblichkeit zu erwarten: Die wesentlichen und erheblichen Eingriffe erfolgen durch die Flächenversiegelung, den Gehölzverlust sowie die Veränderungen des Ortsbildes:

Umweltschutzgut	Umweltauswirkung	
	nicht erheblich	erheblich
Tiere / Pflanzen	----	X
Geologie / Boden	----	X
Wasser / Wasserhaushalt	----	X
Luft / Klima	X	----
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	----	X
Mensch	X	---
Kultur- und Sachgüter	X	---

2.2.1.4 Wechselwirkungen

Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass ohne das geplante Vorhaben die Gewerbebranche weiterhin besteht und einem zunehmenden baulichen Zerfall ausgesetzt ist. Die Lagerflächen werden zunehmend von aufkommenden Bewuchs eingenommen. Der Wald verbleibt in der forstwirtschaftlichen Nutzung.

- **Tiere und Pflanzen**
Das Plangebiet kann weiterhin als (Teil-)Lebensraum genutzt werden. Die vorhandenen Biotopstrukturen können sich außerhalb der forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen weitgehend ungestört weiterentwickeln.
- **Schutzgebiete und geschützte Arten**
Schutzgebiete sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden. Der Schutzstatus bleibt weiterhin bestehen. Die im Plangebiet vorkommenden geschützten Arten können dieses weiterhin als (Teil-)Lebensraum nutzen.
- **Boden**
Der aktuelle Versiegelungsgrad bleibt im Plangebiet weiterhin bestehen. Die unversiegelten Flächen bleiben Standorte der Gehölzstrukturen, Säume und Grünlandflächen.
- **Wasser/Wasserhaushalt**
Es ergibt sich keine Veränderung am Oberflächenwasserabfluss.
- **Luft/Klima**
Die Offenland- und Gewässerflächen sorgen weiterhin für eine Kaltluftproduktion. Die Gehölz- und Waldflächen dienen der Frischluftproduktion sowie als Schadstofffilter.
- **Orts- und Landschaftsbild/Erholung**
Das Plangebiet hat weiterhin nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung. Erholungsrelevante Infrastruktur ist nicht vorhanden.
- **Mensch**
Es ergibt sich keine Veränderung des derzeitigen Status.
- **Kultur- und Sachgüter**
Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die vorhandenen Sachgüter verbleiben in ihrem derzeitigen Zustand.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die gestattete bauliche Inanspruchnahme von Flächen führt unvermeidlich zu Umweltauswirkungen.

Die wesentlichen Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen durch die Flächenversiegelung und den Gehölzverlust.

Der Ausgleich ist komplett innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bewältigbar, so dass keine zusätzlichen Flächen oder Maßnahmen außerhalb des Plangebietes für den Ausgleich benötigt werden.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen vor. Die festgesetzten Maßnahmen sind mitunter multifunktional angelegt und dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Gebietes. Folgende Maßnahmen wurden getroffen:

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung der Auswirkungen von Gehölzrodungen auf die Fauna

Die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen notwendige Rodung von Bäumen ist außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Rodungen außerhalb dieses Zeitfensters sind nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Beeinträchtigungen der Fauna nach § 44 BNatSchG können durch die geplanten Maßnahme vermieden und minimiert werden.

Reduzierung der Versiegelung durch die Verwendung wasserdurchlässiger

Materialien auf den Stellplatzflächen

Die Bereiche der Stellflächen sind zur Reduzierung der Versiegelung und der Eingriffe in den Wasserhaushalt mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, offenfugiges Pflaster) zu befestigen. Durch die Verwendung einer wasserdurchlässigen Befestigung für den Bereich der Stellplätze werden die Neuversiegelung und damit der Verlust von Flächen für die Versickerung in diesem Bereich reduziert.

Dachbegrünung

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird eine Dachbegrünung mit einer Schichtdicke von mindestens 10 cm empfohlen. Eine entsprechend hergestellte Dachbegrünung wird mit einem Rückhaltevolumen von 30l/m² versiegelter Fläche angerechnet.

Beschränkung der Beleuchtung

Die Beleuchtung innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dies gilt insbesondere für eine nächtliche Anstrahlung von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu Werbezwecken. Das Anstrahlen der angrenzenden Waldbestände ist zu vermeiden. Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen für Insekten wird empfohlen, zur Außenbeleuchtung Insekten schonende Lichtquellen zu nutzen und ein nicht anlockendes Lichtspektrum zu wählen (z.B. Natriumdampflampen).

Vermeidung von Beeinträchtigungen gebäudebewohnender Fledermausarten

Falls an den bestehenden Gebäuden Veränderungen erfolgen sollen oder diese abgerissen werden, sind diese rechtzeitig vor einer möglichen Nutzung während des Frühlings und Sommers durch Fledermäuse auf geeignete Quartiere hin zu untersuchen. Die Quartiere sind rechtzeitig vor einem möglichen Bezug durch Fledermäuse im Frühjahr zu verschließen.

2.3.2 Schutzmaßnahmen

Schutz angrenzender Gehölze und sonstiger Vegetationsflächen

Zum Schutz besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich werden für die an die Arbeitsfelder angrenzenden Gehölzbestände Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 getroffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von

Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind für die an den Arbeitsbereich angrenzenden Gehölze Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä. zu treffen.

Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten. Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen.

Tabuflächen für Baustelleneinrichtungen

Die Anlage von Baustelleneinrichtungen (Bauwagen, Materiallager, Maschinenstellplatz, etc.) darf nur innerhalb der Bauflächen bzw. auf bereits befestigten Flächen, nicht aber im Bereich der geplanten Grünflächen erfolgen.

2.3.3 Grünordnerische Maßnahmen

Grünflächen (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

M 1 Private Grünflächen

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird in den privaten Grünflächen breitflächig zur Versickerung gebracht. Als Pflegemaßnahme ist eine einmalige Mahd pro Jahr und ggfs. die Entfernung von aufkommenden Gehölzen vor der Winterruhe (je nach Witterung ab Mitte August bis Mitte Oktober) durchzuführen.

Begründung M1:

Die Maßnahme besitzt funktionsverbessernde Wirkung für den Wasserhaushalt (Wasserückhaltung) sowie das Arten- und Biotopentwicklungspotenzial.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für die Erhaltung von Bäumen (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

M 2 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung mit M 2 gekennzeichneten markanten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu sichern. Bei Abgängigkeit sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Begründung M 2:

Die Maßnahme dient dem Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen.

M 3 Waldrefugium

Auf den mit M 3 gekennzeichneten Teilflächen des Flurstücks 486/36 und 485 ist ein Waldrefugium zu schaffen. Der Wald ist aus der forstwirtschaftlichen Nutzung zu entnehmen. Eine natürliche Waldentwicklung mit Sicherung von Alt- und Totholz wird angestrebt. Verkehrssicherungsmaßnahmen an Waldwegen sind zulässig. Innerhalb des Waldrefugiums sind 5 Fledermausrundkästen anzubringen. Die Kästen sollten unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Seiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) geeigneter Bäume angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden. Die Kästen sind in mindestens 4 m Höhe anzubringen als Schutz vor Marder und Katzen.

Umfang M 3: 25.690 m²

Begründung M 3:

Die Maßnahme ist multifunktional ausgestaltet und dient der Kompensation der Neversiegelung, des Gehölzverlustes sowie dem funktionalen Ausgleich der Beeinträchtigungen der Fauna.

M 4 Umsiedlung von Amphibien und Reptilien

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die in der Planzeichnung mit M 4 gekennzeichneten Sondergebietsflächen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien hin abzusuchen. Vorhandene Tiere sind durch sachkundige Personen einzufangen und auf geeignete Flächen in das Umfeld außerhalb der Bauflächen zu verbringen. Rückwanderungen sind durch das Aufstellen eines mobilen Schutzzaunes zu vermeiden.

Begründung M 4:

Diese Maßnahme schützt die im Plangebiet vorkommenden Individuen der Artgruppen Amphibien und Reptilien und verhindert das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

M 5 Gestaltung der Grundstücke (ohne Planeintrag)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, auf Basis der Pflanzlisten im Anhang, vollständig zu begrünen.

Für jedes neu errichtete Ferienhaus ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die weiteren nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Sträuchern oder mit einer Gras-/Krauteinsaat (z.B. mit RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen mit Kräutern“) zu begrünen. Bei Pflanzungen und Einsaaten ist standortgerechtes, zertifiziertes Pflanzmaterial/Saatgut zu verwenden. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Begründung M 5:

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und die Anpflanzung von heimischen Bäumen dienen der allgemeinen Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung des Ferienhausgebietes.

M 6 Schaffung von Fledermausquartieren (ohne Planeintrag)

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen und zur Aufwertung des Lebensraumes sind für Gebäude bewohnende Fledermausarten neue Quartiere zu schaffen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind innerhalb des Geltungsbereiches acht Fledermausflachkästen anzubringen. Die Kästen sollten unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Seiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) unterschiedlicher Gebäude angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind in mindestens 4 m Höhe anzubringen als Schutz vor Marder und Katzen.

Begründung M 6:

Diese Maßnahme schafft für die im Planungsraum vorkommenden Fledermausarten neue Quartiere.

2.3.4 Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen

Des Weiteren wurden in den Bebauungsplan als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen weitere Empfehlungen und Hinweise abgedruckt.

Baugrunduntersuchung

- *Die Anforderungen der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 sowie DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.*
- *Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.*
- *Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.*

Gewässer

- *Die Offenlegung des verrohrten Mühlgrabens bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung*
- *Die Reaktivierung des Sägewerkes zu touristischen Zwecken bedarf eines entsprechenden Wasserrechtes.*

Radonvorsorge

- *Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem niedriges bis mäßiges Radonpotenzial (<40 kBq/m³) ermittelt wurde.*
- *Zur Vermeidung von Wiederholungen s. vorne in Kapitel 0 und in Teil A der Begründung.*

Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- *Zum Nachweis der geplanten Grundstücksentwässerung einschließlich der Anschlüsse an den örtlichen Abwasserkanal ist ein entsprechender Entwässerungsantrag bei den Verbandsgemeindewerken Dahner Felsenland einzureichen.*
- *Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.*
- *Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.*

- *Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Wird das Niederschlagswasser im Haushalt verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.*

Altablagerungen / Altlasten

- *Für das Vorhaben wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung im Bereich des ehemaligen Sägewerkes durchgeführt (ICP, 30.06.2016). Es wurden Altlasten festgestellt.*
- *Zur Vermeidung von Wiederholungen s. vorne in Kapitel 0 und in Teil A der Begründung.*

Hinweise zu den Waldflächen

- *Nach den §§ 15 und 24 LWaldG ist Wald vor Waldbränden zu schützen. An allen Feuerstätten, die sich in einer Entfernung von weniger als hundert Metern vom Waldrand befinden oder in diesem Bereich errichtet werden sollen, ist die Installation von Schutzeinrichtungen, die zuverlässig eine Gefährdung des Waldes durch Brand auszuschließen, zur Auflage zu machen.*
- *Bei Realisierung der Planung muss das Gebiet in die neue Bodennutzungsart „Ferienhausgebiet“ umgewandelt werden. Nach § 14 LWaldG bedarf es hierzu der vorherigen Genehmigung des Forstamtes.*

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Großteil um eine im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland dargestellte Sonderbaufläche. Somit wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eine Alternativenprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass das vorliegende Plangebiet für eine Sondergebietsnutzung vorgesehen ist.

Anlass für die vorliegende Planaufstellung ist die Sanierung und Umgestaltung und damit die städtebauliche Wiedereingliederung einer seit Jahren existierenden Gewerbebrache. Dabei handelt es sich um das für die Gemeinde Ludwigswinkel historisch bedeutsame alte Sägewerk „Saarbacherhammer“. Das Gelände ist – abgesehen von den vier privaten Wohngebäuden – im Eigentum eines Investors, der für das gesamte Gebiet eine für Ludwigswinkel attraktive touristische Nutzung realisieren möchte. Das alte Sägewerk mit seinem unterschiedlichen Gebäudebestand soll hierbei weitestgehend erhalten und integriert werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele und des Geltungsbereichs kommen daher nicht in Betracht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgt die Eingriffsbilanzierung durch Quantifizierung der mit den getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen möglichen zusätzlichen Neuversiegelung bzw. sonstiger Beeinträchtigungen und Gegenüberstellung von Eingriffen und grünordnerischen Maßnahmen.

Die Erhebung noch genauerer Bestandsdaten hätte weder im Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe noch im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen weitere zusätzliche Erkenntnisse erwarten lassen.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf. Festzustellen ist, dass sonstige, weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kultur- und Sachgüter sowohl im Zustand des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten.

3.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Allerdings ist diesbezüglich auszuführen, dass bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert wurden und dass hinsichtlich der meisten Umweltauswirkungen wohl kaum Abweichungen von den Prognosen des Umweltberichts zu erwarten sind (z.B. Flächenverbrauch, Verlust an Vegetationsstrukturen).

Es gewinnt daher die Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen an Bedeutung.

Die Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen, insbesondere die Aufgabe der forstwirtschaftlichen Nutzung für die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Waldflächen, wird im Rahmen der Baukontrolle überprüft.

Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehalten, die Ortsgemeinde Ludwigswinkel zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen von der Durchführung der Baumaßnahmen unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die geplante Umnutzung der Gewerbebrache „Altes Sägewerk“ zu einem Ferienhausgebiet führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es kommt zu einer potentiellen Neuversiegelung im Umfang von rund 5.670 m² sowie zu einem Verlust von Waldflächen und Gehölzstrukturen.

Die vorhandenen Biotopstrukturen sind überwiegend von geringer bis mittlerer Wertigkeit und bieten neben häufigen und weit verbreiteten Arten auch einigen geschützten Arten einen (Teil-)Lebensraum. Lediglich der Eichenwald ist als Biotop mit hoher Wertigkeit einzustufen.

Den Eingriffen stehen folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber:

- M 1: Private Grünflächen
- M 2: Erhalt von Einzelbäumen
- M 3: Waldrefugium
- M 4: Umsiedlung von Amphibien und Reptilien
- M 5: Gestaltung der Grundstücke
- M 6: Schaffung von Fledermausquartieren

Die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Fauna können durch entsprechende Maßnahmen vermieden, minimiert und kompensiert werden. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen:

- Rodungszeitraum
- Umsiedlung von Amphibien und Reptilien
- Waldrefugium
- Schaffung von Fledermausquartieren

kommt es durch das geplante Bauvorhaben nicht zu einer Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG. Die Umsetzung des Planvorhabens führt bei keiner planungsrelevanten Tierart zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Mit den angeführten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs wurde der Eingriff im Geltungsbereich soweit wie möglich minimiert. Die Maßnahmen im Geltungsbereich ersetzen die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild komplett. Ein funktionaler Ausgleich wird erreicht.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass bei Durchführung der gesamten, oben genannten Maßnahmen der Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts kompensiert ist.